

Ing. Jaroslav Chmelík, Jiráskova 4, 350 02 Cheb  
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3.942

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovitosti – budovy (rodinného domu)  
čp. 18 Břvany, postavené na pozemku st.p. 21, spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p. 21  
k.ú. Břvany, obec Břvany, okres Louny, Ústecký kraj, ČR.

**Posudek vyžádal:** Exekutorský úřad Cheb  
Mgr. David Koncz  
Cheb, 26.dubna 10  
(č.j. 074 Ex 12132/10 - 018)

**Účel posudku:** zjištění ceny v místě a čase obvyklé (dle zák.č. 151/97 Sb.) pro účely  
exekučního řízení.

V Chebu dne 31.8.2012

Posudek obsahuje stran/y/ textu včetně obálky

a předává se ve 2 vyhotoveních.

A/ **Situace** - prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny osobně znalcem dne 29.8.2012, ovšem pouze zvenčí. Objekt je uzamčen a dle informace sousedů je již delší dobu neobydlen.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti, informace vlastníků sousedních nemovitostí
- informace objednatele ocenění
- usnesení EÚ Cheb č.j. 074 Ex 12132/10 - 018 z 27.8.2012 o ustanovení znalce
- kopie výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 68 pro k.ú. Břvany) z 27.8.2012 (z KÚ)
- informace o stavbě čp. 18 Břvany z 28.8.2012 (z internetu)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 622, 1 : 2000, 1 : 10000, 1 : 25000, 1 : 50000, 1 : 100000 a 1 : 200000 z 28.8.2012 (z internetu)
- údaje a informace o cenách nemovitostí a nájemném (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze)
- nabídky realitních kanceláří

Předmět ocenění: rodinný dům, vedlejší stavby, venkovní úpravy, stavební pozemky

B/ **Nález** - vlastník: 1) Varga Jiří - 1/2  
Dlouhá 18, Břvany  
440 01 Louny 1

2) SJM Varga Ladislav a Vargová Jolana - 1/2  
Dolní Povelice 71, Bohušov,  
793 99 Osoblaha,  
Dlouhá 18, Břvany,  
440 01 Louny 1

(LV č. 68 pro k.ú. Břvany)

- povinný: Jolana Vargová  
Dlouhá čp. 18  
440 01 Břvany

za účasti manžela

Ladislava Vargy  
Dolní Povelice 71, Bohušov  
793 99 Osoblaha

- oprávněný: RWE Energie, a.s.,  
Klíšská 940  
401 17 Ústí nad Labem  
IČ: 49 90 32 09

Stručný popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 18 Břvany, postavený na pozemku st.p. 21 k.ú. Břvany, spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p. 248 k.ú. Břvany, obec Břvany, okres Louny, Ústecký kraj, ČR.

Jedná se o starý rodinný dům, situovaný v původní řadové zástavbě centrální části obce, po levé straně hlavní (Dlouhá ulice) průběžné ulice ve směru z obce.

Dům je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zastřešený vysokou sedlovou střechou se stavebně upraveným podkrovím. Součástí nemovitosti je torzo původní zděné kolny v pravém zadním rohu malého dvora (zakreslená v katastrální mapě) a novější zděná kolna mezi tímto starým objektem a rodinným domem, při zadní hranici pozemku. Dále je součástí příslušenství zděné oplocení s klenutou bránou a vraty do ulice a zpevněné plochy malého dvora.

Dům je napojen na veřejný a distribuční rozvod elektro a pravděpodobně i na uliční řady vody a kanalizace. Plyn v ulici není. Dopravně je dostupný z přilehlé Dlouhé ulice.

RODINNÝ DŮM (čp. 18, st.p. 21)

Popis

Starý, zděný, pravděpodobně nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím (t.zn. přízemní), zastřešený vysokou sedlovou střechou se stavebně upraveným podkrovím.

Dům je opuštěn, na vratech je visací zámek, dle informace sousedů vlastníky již dlouhou dobu neviděli. Jejich místo pobytu není známo, stejně tak jako kontakt na ně.

Nebylo tedy možno provést prohlídku nemovitosti uvnitř a popis a ocenění je proto provedeno pouze na základě venkovního ohledání, informace sousedů a zkušeností znalce. Koneckonců interní prohlídka není zase až tak nepostradatelná, neboť pro odhad ceny jsou podstatné především vizuální zjištění, poloha, velikost a technický stav nemovitosti, stejně tak jako informace o infrastruktuře lokality, pracovních příležitostech a další. Skutečnost, zda je dům vytápěn lokálními topidly nebo ústředně, či to, zda má vanu nebo jen sprchový kout, nehraje v konstrukci ceny rozhodující roli. Navíc se jedná pouze o návrh obvyklé ceny, který slouží pouze jako vyvolávací cena při aukci s tím, že skutečná cena je až výsledkem vlastní dražby.

Dispozice

Podle dvou okenních os v uličním průčelí lze usuzovat na existenci kuchyně a jedné obytné místnosti v přízemí, vč. hygienického vybavení. V podkroví pak pravděpodobně (resp. max.) další dvě obytné místnosti.

Konstrukce a vybavení

Starý objekt (viz vjezd s vaty a klenutou bránou a torzo staré kolny ve dvoře), postavený v tradiční stavební technologii zděné stavby – obvodové nosné zdivo cihelné a smíšené, dřevěné trémové stropy, střecha s dřevěným vázaným krovem, sedlovými vikýři a krytinou z živičných šindelů. Vnitřní vybavení není známo, lze usuzovat s max. standardním provedením. Na domě byla v poslední době provedena oprava fasády, výměna oken a střešní krytiny.

PŘÍSLUŠENSTVÍ

Torzo původní zděné kolny, novější kolna mezi tímto torzem a rodinným domem, oplocení vč. vrat a vrátek, zpevněné plochy.

POZEMKY

Stavební parcela st.p. 21 o výměře 248 m2 v k.ú. Břvany.

C/ O c e n ě n í – je provedeno pro účely exekučního řízení na základě usnesení soudu, t.zn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. k 29.8.2012.

Pokud se týká charakteru objektu z hlediska stavebního zákona a ocenění – jedná se o rodinný dům. Splňuje všechny 3 podmínky zákona, tj. více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, má max. 3 byty a max. 2 NP + podkroví.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb. Podle tohoto předpisu se pro účely tohoto zákona cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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, ostatních 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 a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Pokud se týká metody ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovitosti neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m3 obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pokud tyto ceny nejsou známy, vychází z nabídkových cen realitních kanceláří a inzertních médií, vč. internetu. Ceny zde uvedené jsou však ve většině případů spíše přáním vlastníka (či

RK), které se ne vždy shodují s realizovanou kupní cenou. Je proto nutné tyto ceny redukovat min. o 10 – 15%.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovitosti je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitosti, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny – viz např. koeficienty prodejnosti bytů).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze porovnávací metoda, další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro daný případ adekvátní.

### OCENĚNÍ:

#### A. TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ VÝNOSOVOU METODOU

Výnosová hodnota je stanovena na základě obecného výnosového potenciálu, vycházejícího z obvyklého nájemného za plochy daného typu. Základem pro výpočet výnosové hodnoty je pak čistý roční výnos po zdanění. Ten je pak kapitalizován odhadnutou mírou na principu věčné renty.

- zastavěná plocha:	68,00 m <sup>2</sup>
- užitková plocha: - přízemí:	54,00 m <sup>2</sup>
	- podkroví: 54,00 m <sup>2</sup>
<u>celková užitná plocha</u>	<u>108,00 m<sup>2</sup></u>

- nájemné:

Obvyklé nájemné pro rodinný dům této velikosti, stavu opotřebení, umístění a kvality, vč. příslušenství, je stanoveno ve výši 2.500,- Kč/měsíc.

- měsíční nájemné:	2.500,- Kč
- roční nájemné:	30.000,- Kč
- odpočet nákladů a daní v paušální výši 25%	- 7.500,- Kč
- čistý výnos (zdroj kapitalizace):	+ 22.500,- Kč
- kapitalizační míra:	6%
- výnosová hodnota:	<u>375.000,- Kč</u>

Tržní hodnota celé nemovitosti, stanovená zjištěním výnosové hodnoty majetku, činí ke dni 29.8.2012 celkem 380.000,- Kč, a to za celou nemovitost, vč. pozemku a příslušenství.

## **B. TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ VĚCNOU HODNOTOU**

Jednotková cena za fyzickou jednotku množství, tj. za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, vyjadřuje obvyklou cenu stavebních prací v dané lokalitě, v cenové úrovni roku 2012, a za předpokladu splnění základních technických a kvalitativních podmínek stavby. Zároveň je však vyjádřením nákladů na realizaci stavby obdobné úrovně vybavení. Pro výpočet věcné (substanční) hodnoty stavby byla jako základ použita reprodukční cena objektu.

### **I. STAVBY**

#### Rodinný dům

Výpočet reprodukční ceny:

Zastavěná plocha: 68,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor:

vrchní stavba: 238,00 m<sup>3</sup>

zastřešení: 136,00 m<sup>3</sup>

celkem O.P.: 374,00 m<sup>3</sup>

Jednotková cena za m<sup>3</sup> O.P.: 2.800,- Kč

Základní (reprodukční) cena:

374,00 x 2.800,- = 1.047.200,- Kč

Opotřeбенí a technický stav:

Dům byl dle odborného odhadu postaven před min. 100 lety. Technický stav nemovitosti lze charakterizovat jako slušný.

Celkově lze opotřeбенí stanovit hodnotou 60%, zbývající podíl hodnoty 40%.

Věcná hodnota:

1,047.200 x 0,4000 = 418.000,- Kč

Převod do tržní polohy: 420.000,- Kč

Tržní hodnota stavby, stanovená zjištěním věcné hodnoty majetku, činí ke dni 29.8.2012 celkem 420.000,- Kč.

### **II. VENKOVNÍ ÚPRAVY A PŘÍSLUŠENSTVÍ**

Zpevněné plochy, kolny, oplocení vč. vrat a vrátek a další drobné objekty venkovních úprav. S ohledem na jejich rozsah a stavebně technický stav odhaduji jejich tržní hodnotu ve výši 10% věcné ceny objektů, tj.

420.000 x 0,100 = 42.000,- Kč

V převodu do tržní polohy 40.000,- Kč

### III. POZEMKY

Pro ocenění pozemku, tj. st.p. 21 o výměře 248 m<sup>2</sup>, po zhodnocení vlivů polohy, vybavenosti a zájmu, používám sazbu v místě běžně obchodovatelnou, tj. 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cena pozemku pak činí:

$$\text{Thp} = 248 \times 150,- = \underline{37.200,- \text{ Kč}}$$

Tržní (věcná) hodnota pozemku činí ke dni 29.8.2012 celkem 40.000,- Kč.

Tržní hodnota celé nemovitosti, stanovená zjištěním věcné hodnoty majetku činí ke dni 29.8.2012 celkem 500.000,- Kč.

### C. TRŽNÍ HODNOTA URČENÁ POROVNÁNÍM TRŽNÍCH CEN

K objektivnímu posouzení výše aktuální ceny je k dispozici dostatečné množství věrohodných a srovnatelných cenových podkladů pro tento typ stavby a v dané oblasti. Jde především o nabídky realitních kanceláří, jejichž nabídkové ceny je nutné redukovat min. o 10%, neboť tato cena vyjadřuje spíše subjektivní přání vlastníka (či RK), které nemusí reflektovat realizovanou prodejní cenu.

Na základě vlastních zkušeností z realitního servisu, nabídek stažených z internetových stránek a po konzultaci s realitními kancelářemi v oblasti, odhaduji tržní hodnotu stavby rodinného domu porovnáním tržních cen ke dni 29.8.2012 maximální částkou 450.000,- Kč, a to za celou nemovitost, vč. pozemku a příslušenství.

### D. KONSOLIDACE HODNOT OCENĚNÍ

Porovnání vypočtených cen je provedeno pro tržní cenu určenou metodou určení věcné hodnoty a porovnáním realizovaných tržních cen.

Druh stavby:	Hodnota:
Výnosová hodnota	380.000,- Kč
Věcná hodnota	500.000,- Kč
Porovnávací hodnota	450.000,- Kč

Vypočtené ceny jsou kvalitativně i kvantitativně rozdílné. Zatímco výnosová cena vyjadřuje schopnost nemovitosti tvořit zisk, t.zn. velikost výnosového potenciálu, věcná hodnota (tradičně vysoká) vyjadřuje velikost a technické řešení stavby. Každá metoda má své klady a zápory – výnosová cena je závislá na fluktuaci nájemníků, věcnou hodnotu ovlivňuje velikost a technické řešení stávající stavby. Na základě rozdílných vah pro jednotlivé ceny stanovuji tržní hodnotu celé oceňované nemovitosti částkou 400.000,- Kč.

Současně s oceněním nemovitosti byla posuzována otázka práv a závad, která jsou s oceňovanou nemovitostí spojena. Při tom bylo zjištěno, že kromě úkonů a omezení vlastnického práva, která jsou zapsána v části C) listu vlastnictví (t.zn. zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) žádná práva a závady

s oceňovanou nemovitostí spojena nejsou. Nejsou proto ani předmětem samostatného ocenění.

**D/ Z á v ě r**

Na základě provedené analýzy a po zhodnocení všech relevantních skutečností stanovuji informativní odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti, (tj. výchozí bod pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu), tj. budovy (rodinného domu) čp. 18 Břvany, postavené na pozemku st.p. 21 k.ú. Břvany o výměře 248 m<sup>2</sup>, zapsané na LV č. 68 pro k.ú. Břvany, obec Břvany, okres Louny, Ústecký kraj, vč. jejího příslušenství, práv a závad částkou

**400.000,- Kč**

slovy: čtyřistatisíc00/100 korun českých

- z toho hodnotu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 z celku částkou

**200.000,- Kč**

slovy: dvěstětisíc00/100 korun českých

Skutečnost, zda oceňovaná nemovitost je zapsána v OBCHODNÍM MAJETKU, nebylo možno, pro nedosažitelnost povinné, ověřit.

**Přílohy:**

- kopie map širšího území
- kopie katastrálních map
- kopie výpisu z katastru nemovitostí
- kopie informace o stavbě
- kopie usnesení EÚ Cheb
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace