

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 553-59/2019

Ocenění nemovitých věcí: Bytová jednotka č. 38/11 zapsaná na listu vlastnictví č. 118, vymezená v budově Kosmová, č.p. 38, zapsané na LV č. 77, stojící na st. parcele č. 49, zapsané na LV č. 77. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 571/9415** na společných částech bytového domu č.p. 38, zapsaného na LV č. 77 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 571/9415** na st. parcele č. 49 o výměře 465 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 77. To vše v k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 24.04.2019 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 13.05.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

1.2. Podklady

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

2.2. Výnosová metoda

2.3. Porovnávací metoda

2.4. Volba metody ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

3.4. Popis a stav bytové jednotky

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

8.1. Osvědčení

8.2. Fotodokumentace

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 38/11 zapsaná na listu vlastnictví č. 118, vymezená v budově Kosmová, č.p. 38, zapsané na LV č. 77, stojící na st. parcele č. 49, zapsané na LV č. 77. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 571/9415 na společných částech bytového domu č.p. 38, zapsaného na LV č. 77 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 571/9415 na st. parcele č. 49 o výměře 465 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 77. To vše v k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 118 pro k.ú. Kosmová ze dne 08.10.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 77 pro k.ú. Kosmová ze dne 30.04.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňované nemovité věci, doměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny bytové jednotky, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 118 ze dne 08.10.2018 pro k.ú. Kosmová Reinová Veronika, Kosmová 38, 36401 Toužim

Adresa:	Kosmová 38
Název katastrálního území:	Kosmová
Název obce:	Aš
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 118

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 118 ze dne 08.10.2018 pro k.ú. Kosmová
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Reinová Veronika
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Reinová Veronika
Zahájení exekuce - Reinová Veronika

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v městě Toužim, samostatná, nesrostlá část Kosmová, v okrajové, severní části Kosmová, při zpevněné komunikaci (parc.č. 1507/3 ve vlastnictví město Toužim). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován z jižní strany, bez zadního vstupu, bytový dům je nepodsklepený a má 3 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, po revitalizaci, bez výtahu. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový s plochou střechou.

Toužim spadá do okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Karlovy Vary. Obec Toužim se rozkládá asi dvacet tři kilometrů jihovýchodně od Karlových Varů. Trvalý pobyt zde má nahlášeno asi 3830 obyvatel. Toužim se dále dělí na šestnáct částí, konkrétně to jsou: Bezděkov, Branišov, Dobrá Voda, Dřevohryzy, Kojšovice, Komárov, Kosmová, Lachovice, Luhov, Nežichov, Políkno, Prachometry, Radyně, Smilov, Toužim a Třebouň. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a také mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Toužim mají ordinaci praktičtí lékaři tři zubní lékaři. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Samostatná část Kosmová je bez vybavenosti, od Toužimi vzdálená cca 2km.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 2+1 o ploše bytu 53,00m² v 2 nadzemním podlaží (1 patro) bytového domu. V bytě je předsín (5,20m², PVC) z předsíně rovně koupelna (3,00m², umyvadlo, vana, umakartové jádro), WC (1,30m²), okolo sociálního zařízení do "L" kuchyně (8,70m², PVC, kuchyňská linka, sporák), v kuchyni původně spíž (0,60m²), z předsíně vlevo pokoj (17,10m², parkety), vpravo pokoj 17,10m², koberec), všechna okna bytu na jih.

Vytápění bytu je lokální plynovými kamny WAW, ohřev teplé vody bojlerem, okna bytu dvě plastová, jedno dřevěné, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, na sociálním zařízení umyvadlo, vana, WC samostatné. Byt je v původním, horším, morálně zastaralém stavu, trvale užíván k bydlení. K užívání bytu náleží 2 krát sklep, celkem 4,10 m².




4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Kosmové není v realitní inzerci ke dni ocenění žádná nabídka bytu, v okolí cca 10km pak jsou v nabídce tři byty v Toužimi a v Teplé. Vzorčky použité ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou realizované, kupní ceny.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

lokality	cena	druh ceny
1) Kosmová, Toužim, okr. KV Bytová jednotka o ploše 39,10m ² .	200 000,- Kč	Kupní cena, prodej 01/2017
		
2) Krásné Údolí, okr. KV Bytová jednotka o ploše 83,12m ² .	360 000,- Kč	Kupní cena, prodej 05/2018
		
3) Krásné Údolí, okr. KV Bytová jednotka o ploše 81,13m ² .	300 000,- Kč	Kupní cena, prodej 11/2017
		
4) Toužim, okr. KV Bytová jednotka o ploše 52,60m ² .	550 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2018



5) Toužim, okr. KV
Bytová jednotka o ploše 77,90m².

790 000,- Kč

Kupní cena, prodej 08/2018



6) Toužim, okr. KV
Bytová jednotka o ploše 63,90m².

600 000,- Kč

Kupní cena, prodej 10/2018



7) Toužim, okr. KV
Bytová jednotka o ploše 61,20m².

520 000,- Kč

Kupní cena, prodej 06/2018



Použité koeficienty

K1- poloha a lokalita

K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce

K3 - pozemek, velikost, tvar, parkování

K4 - velikosti objektů, využitelnost

K5 - vybavení, modernizace

K6 - zdroj, redukce nabídkových cen

K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. byt Kosmová, okr KV	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	5 115	4 143
2. byt Krásné Údolí, okr. KV	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	4 331	3 684

3. byt Krásné Údolí, okr. KV	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	3 698	3 145
4. byt Toužim, okr. KV	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	10 456	6 692
5. byt Toužim, okr. KV	0,80	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	10 141	6 815
6. byt Toužim, okr. KV	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	9 390	6 010
7. byt Toužim, okr. KV	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	8 497	5 438
minimum									3 145
maximum									6 815
median									5 438
průměr									5 132
jednotková cena (vzorek č. 1)									4 143
započitatelná plocha m ²									57,1
porovnávací hodnota celkem									236 574

Porovnávací hodnota: 240 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – původní, horší stav bytu

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 24.04.2019**

ve výši 240 000,- Kč

slovy: dvěstěčtyřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 13.05.2019

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 553-59/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

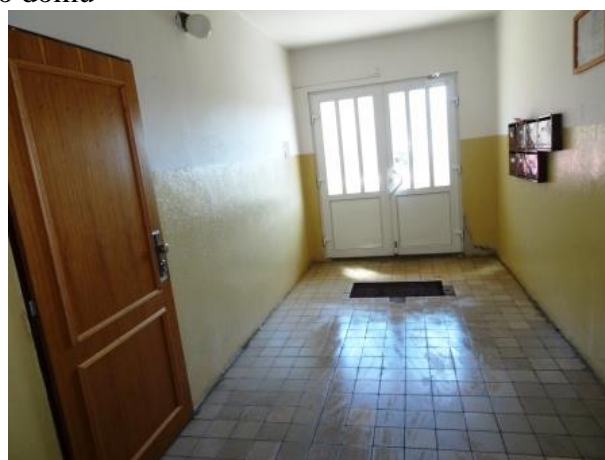
mapy



vchod do domu



chodba, schodiště

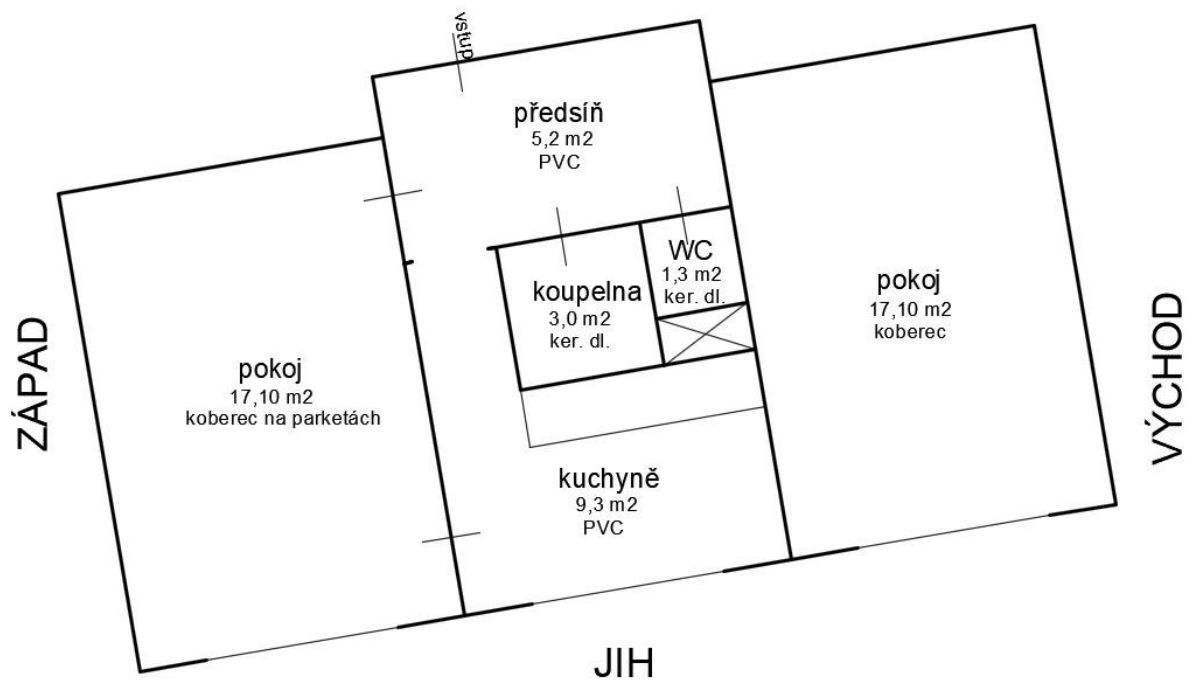


vstup do bytu



schéma bytu

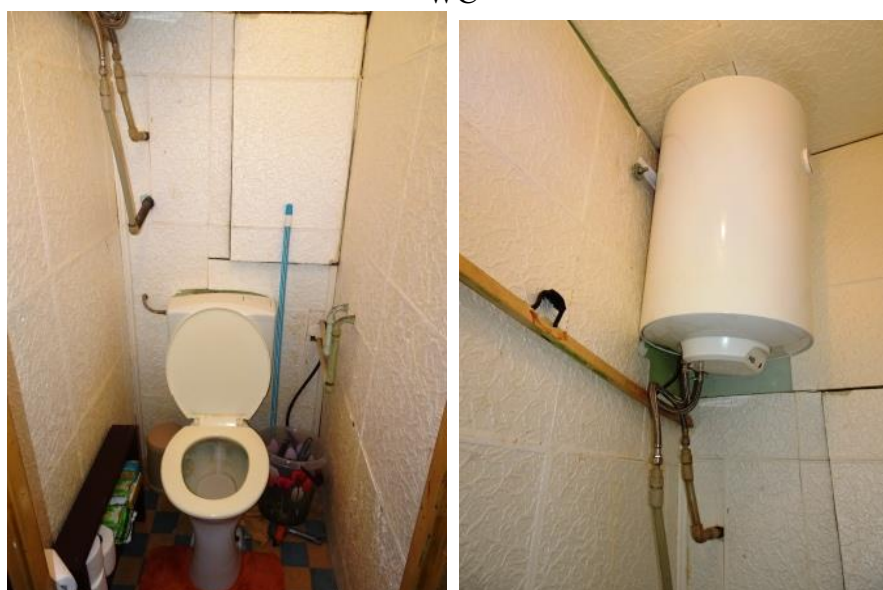
SEVER



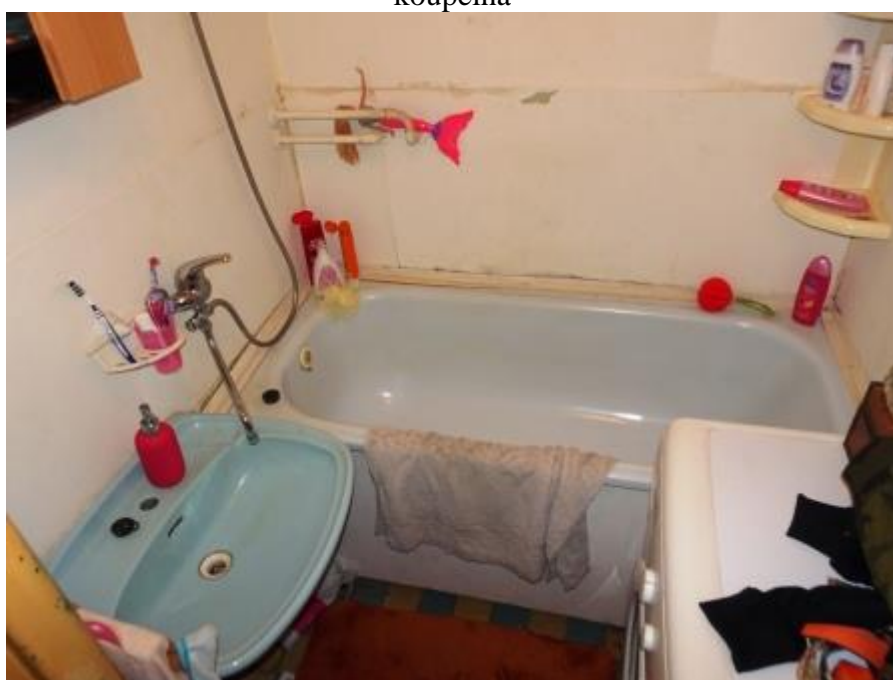
předsíň



WC



koupelna



kuchyně



dva pokoje



pohled severovýchodní

pohled jižní



katastrální mapa

