

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 744-33/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1108/1, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1104, čp. 1105, čp. 1106, čp. 1107 a čp.1108, byt. dům, stojící na pozemcích st.parc.č. 1118/1, st.parc.č. 1118/2, st.parc.č. 1118/3, st.parc.č. 1118/4 a st.parc.č. 1118/5 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 773/22714. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 6495, bytový dům je zapsán na LV č. 2800, pozemky jsou zapsány na LV č. 2800, vše pro k.ú. Ostrov nad Ohří, **obec Ostrov** 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

Dle stavu ke dni prohlídky 29.01.2020 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 19.02.2020

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. 1108/1, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1104, čp. 1105, čp. 1106, čp. 1107 a čp.1108, byt. dům, stojící na pozemcích st.parc.č. 1118/1, st.parc.č. 1118/2, st.parc.č. 1118/3, st.parc.č. 1118/4 a st.parc.č. 1118/5 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 773/22714. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 6495, bytový dům je zapsán na LV č. 2800, pozemky jsou zapsány na LV č. 2800, vše pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 6495 pro k.ú. Ostrov nad Ohří ze dne 08.01.2020
- 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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto 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.

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 6495 ze dne 08.01.2020 pro k.ú. Ostrov nad Ohří
Hiršová Hana, Sídliště 630, 35701 Rotava

Adresa:	Krušohorská 1108
Název katastrálního území:	Ostrov nad Ohří
Název obce:	Ostrov
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 6495

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6495 ze dne 08.01.2020 pro k.ú. Ostrov nad Ohří

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Hiršová Hana

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v blízkosti centra města Ostrov, při zpevněné komunikaci ul.

Krušnohorská (parc.č. 224/49 ve vlastnictví město Ostrov). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy a občanskou vybaveností. 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 ze severní strany, bytový dům je podsklepený a má 3 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům je zděný, byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, již dříve byla vyměněna střešní krytina, jinak je bytový dům převážně v původním stavu, bez výtahu.

Ostrov je součástí okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj, je obcí s rozšířenou působností, V Ostrově má trvalý pobyt hlášeno přibližně 17 000 obyvatel, město s dobrou občanskou a technickou vybaveností. Dojezdová vzdálenost do Statutárního města Karlovy Vary cca 9km, vzdálenost od německých hranic cca 15km.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o ploše bytu 67,79m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. V bytě je předsín (8,00m², ker.dlažba) z předsíně vlevo sociální zařízení (4,80m², vana, umyvadlo, WC společně, okna na sever), z předsíně rovně je kuchyně (10,00m², ker.dlažba, kuchyňská linka, sporák, okno na sever), kuchyně je průchozí do pokoje (12,20m², parkety, okno na východ), z předsíně vpravo je pokoj (14,19m², plovoucí, okno na východ), průchozí do pokoje (14,19m², plovoucí, okno na východ). Zděný sklep v suterénu domu

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC společně. V bytě byla již dříve provedena částečná rekonstrukce (sociální zařízení, kuchyně, částečně podlahy apod.), jinak je byt v původním stavu. Byt je přibližně rok prázdný, neobydlený, bez oprav a bez údržby, stav bytu je mírně horší.

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 Ostrově je ke dni ocenění nabízeno přibližně šest bytů 3+1 v cenové relaci od 1.220.000,- Kč za byt v původním stavu po 1.650.000,- Kč za byt po rekonstrukci. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen databáze a výběr nejvíce podobných vzorků realitní inzerce.

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) Lipová ul., Ostrov Bytová jednotka 3+1 o ploše 75,10m2, po rekonstrukci	1 610 000,- Kč	Kupní cena, prodej 03/2019
  		
2) Krušnohorská ul., Ostrov Bytová jednotka 3+1 o ploše 74,60m2, po celkové rekonstrukci.	1 830 000,- Kč	Kupní cena, prodej 07/2019
  		
3) Hlavní třída, Ostrov Prodám prostorný světlý byt 3+1, 74 m2, ve třetím patře na Hlavní třídě 1010 v Ostrově, okr. Karlovy Vary. Byt je částečně zrekonstruovaný, k bytu náleží sklep. Perfektní poloha, veškerá občanská vybavenost v blízkosti (škola, školka, obchody, autobusová zastávka, lékař, dětské hřiště). Celková cena: 1 650 000 Kč za nemovitost Aktualizace: 02.02.2020 ID: 4114533980 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 4. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 75 m ² Plocha podlahová: 67 m ² Sklep: 7 m ² Datum nastěhování: Ihned Rok rekonstrukce: 2002 Datum zahájení prodeje: 10.12.2019 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace	1 650 000,- Kč	Nabídková cena
  		
4) S.K.Neumanna, Ostrov	1 520 000,- Kč	Nabídková cena

Nabízíme na prodej byt 3+1 o celkové ploše 69 m², který se nachází ve 2. nadzemním patře panelového domu. Celý dům je zateplený. Byt je v dobrém stavu, koupelnové jádro je vyzděné, obložené dlažbou, v kuchyni je zachovalá kuchyňská linka, na chodbě jsou vestavěné skříně. Pokoje nejsou průchozí, což poskytne každému soukromí. Okna jsou plastová, z toho dvě jsou francouzského typu. K bytu náleží sklep, k dispozici je sušárna a kočárkárna. Dům se nachází v klidné části města. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. Byt je v osobním vlastnictví a lze ho financovat hypotékou, kterou Vám zařídíme zdarma v MM hypocentru. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Celková cena: 1 520 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 719136 Aktualizace: 10.02.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 2. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 69 m² Plocha podlahová: 69 m² Sklep: 3 m² Parkování: 1 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 120V, 230V



5) Seifertova ul., Ostrov

1 220 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízíme Vám prodej bytu 3+1, 75 m², v přízemí v Ostrově, okr. Karlovy Vary. Byt se nachází v cihlovém domě v centru města, orientován okny na jižní stranu. Nachází se v klidné lokalitě. Dům je zateplený, rekonstruovaný. Celá budova má nová plastová okna, v bytech i společných prostorech. Byt je volný, vyklizený a připravený na rekonstrukci. Součástí bytu je velký sklep. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská aktivita. Nadaleko je i volno oddychový areál Na kopci. Celková cena: 1 220 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 1500 Aktualizace: 24.12.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 1. podlaží z celkem 3 Užitná plocha: 75 m² Plocha podlahová: 75 m²



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 Lipová ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	21 439	17 366
2. byt Krušnohorská ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	24 531	17 662
3. byt Hlavní třída, Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,90	22 297	17 158

4. byt S.K.Neumanna, Ostrov	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,90	22 029	16 104
5. byt Seifertova, Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,95	0,90	16 267	15 995
minimum									15 995
maximum									17 662
median									17 158
průměr									16 857
jednotková cena (median)									17 158
započitatelná plocha m ²									77,3
porovnávací hodnota celkem									1 326 278

Porovnávací hodnota: 1 330 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – částečné rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – částečně původní stav bytu, průchozí pokoje

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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena 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: 29.01.2020**

ve výši 1 330 000,- Kč

slovy: jedenmiliontřistatřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 19.02.2020

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. 744-33/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

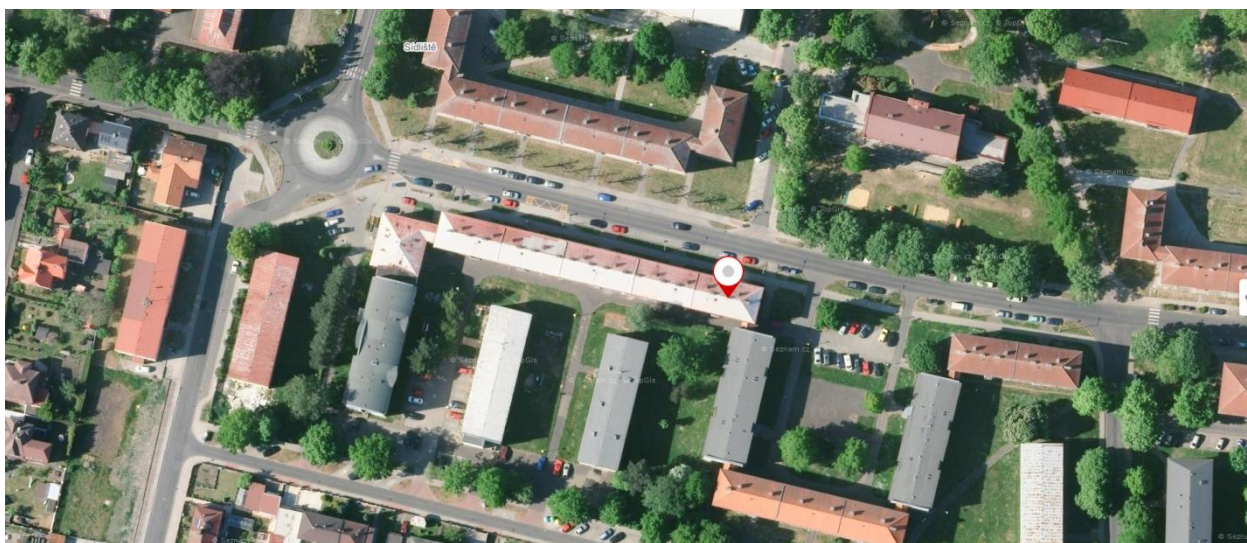
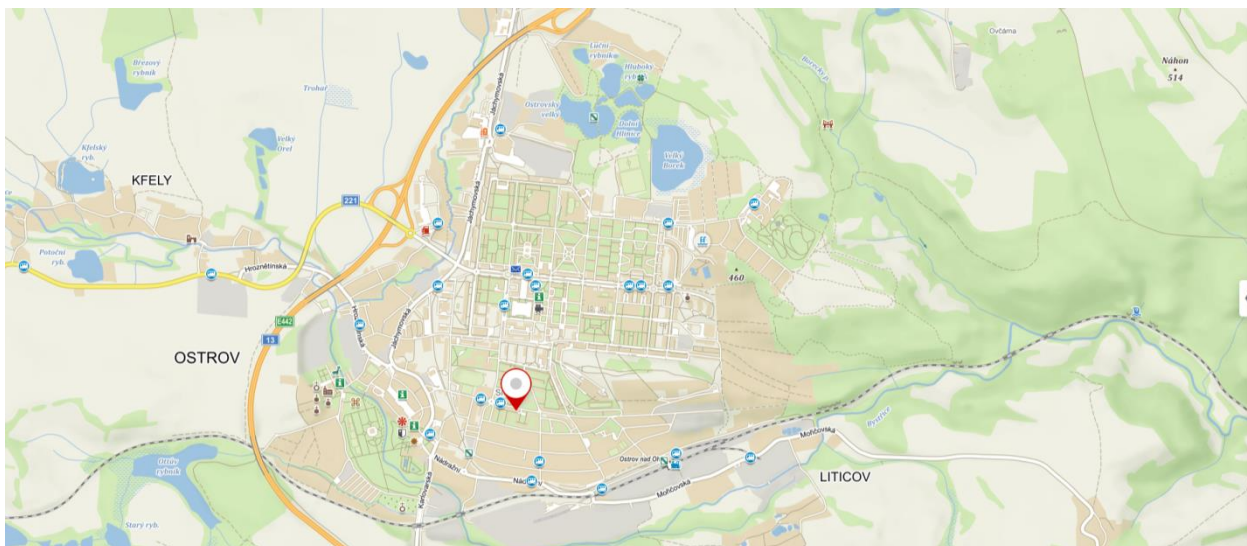
8.1. Osvědčení

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

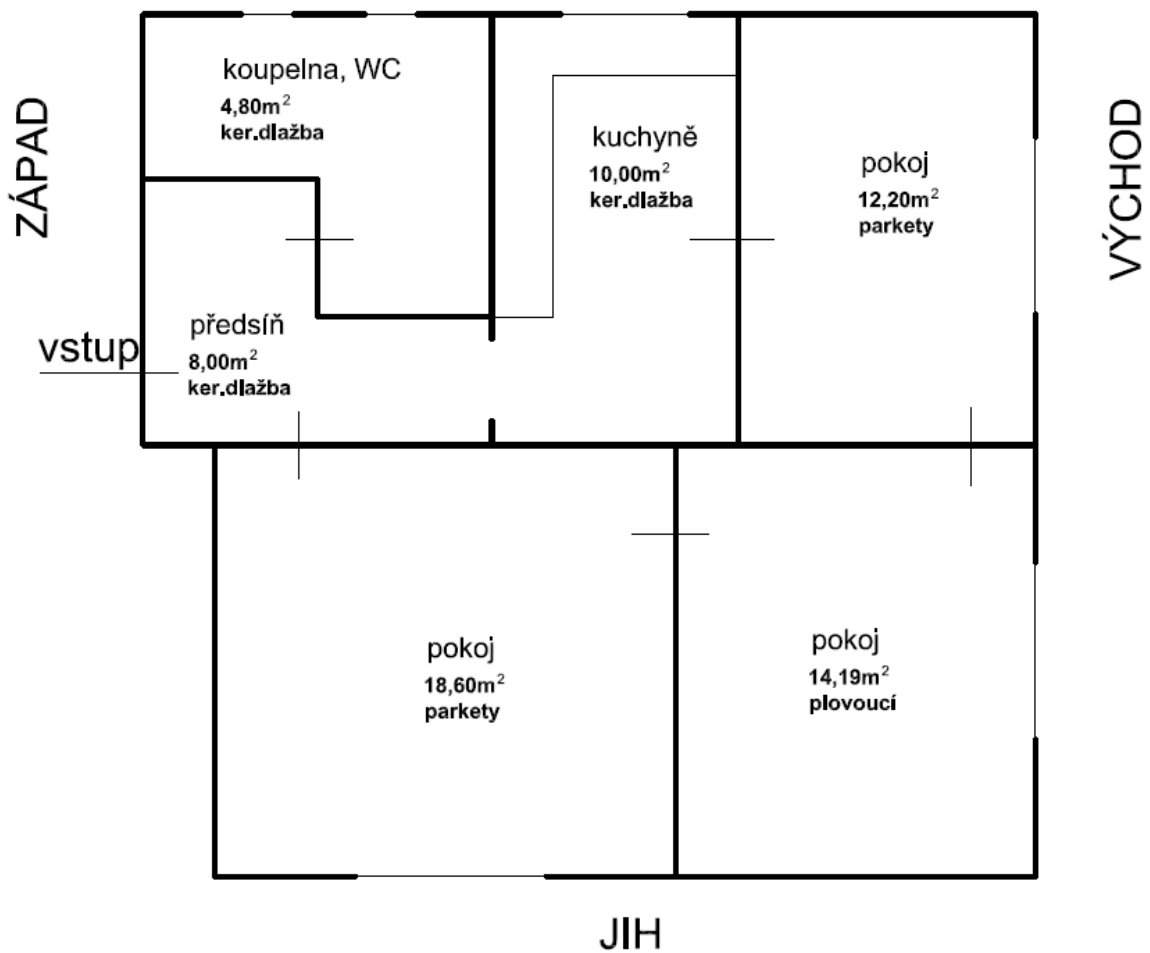


chodba, schodiště

vstup do bytu



schéma bytu
SEVER



předsíň



WC, koupelna



kuchyně



pokoj



pokoj



pokoj



pohled východní



pohled severovýchodní



pohled severní



katastrální mapa

