

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 751-40/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1282/20, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1214 a č.p. 1282, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 2744 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6278/252814. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 6741, bytový dům je zapsán na LV č. 4786, pozemek je zapsán na LV č. 4786, vše pro k.ú. Cheb, obec Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.



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 11.02.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 24.02.2020

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. 1282/20, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1214 a č.p. 1282, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 2744 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6278/252814. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 6741, bytový dům je zapsán na LV č. 4786, pozemek je zapsán na LV č. 4786, vše pro k.ú. Cheb, obec Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 6741 pro k.ú. Cheb ze dne 16.01.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 4786 pro k.ú. Cheb ze dne 19.02.2020
- 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 nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka bytové jednotky nebyla provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější a sdělení obyvatel 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, snížená 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 č. 6741 ze dne 16.01.2020 pro k.ú. Cheb
Kmecová Michaela, Palackého 1282/28, 35002 Cheb

Adresa:	Palackého 1282/28
Název katastrálního území:	Cheb
Název obce:	Cheb
Název okresu:	Cheb
List vlastnictví:	LV č. 6741

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6741 ze dne 16.01.2020 pro k.ú. Cheb
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kmecová Michaela
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v zastavěné, mírně okrajové, jihovýchodní části města Cheb, při zpevněné komunikaci ul. Palackého se vstupem do budovy z chodníku z jihozápadní strany (z parc.č. 1618/7 ve vlastnictví město Cheb), bez zadního vchodu. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavbou a občanskou vybaveností, v blízkosti železniční tratě. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s běžnou možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, má 8 nadzemních podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70. letech min. století, po revitalizaci, s výtahem. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový s plochou střechou.

Město Cheb se nachází na území okresu Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Cheb je obcí s rozšířenou působností, s dobrou občanskou a technickou vybaveností, počet obyvatel přibližně 33 000, ve vzdálenosti cca 5 km od německých hranic.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 2+1 o celkové ploše 62,78m² v 7 nadzemním podlaží (6. patro) bytového domu. V bytě je předstíň 8,87m², koupelna 2,50m², WC 0,94m², kuchyně 12,44m², dva pokoje 16,28m² a 20,44m², dvě komory 2,05m² a 1,29m² (z toho jedna komora na mezipodestě schodiště) a sklep 0,97m².

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové. V bytě byla již dříve dle sdělení obyvatel v domě provedena částečná rekonstrukce (pravděpodobně sociální zařízení a kuchyně). Byt je pravděpodobně trvale užíván k bydlení.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

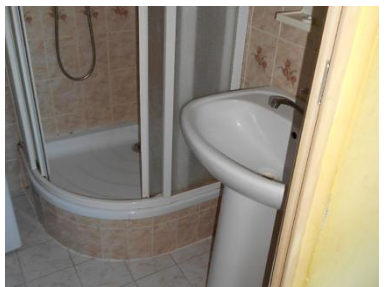
Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité 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 Chebu je ke dni ocenění nabízeno přibližně osm bytů 2+1 v panelových domech v cenové relaci od 1.250.000,- Kč po 1.578.950,- Kč. 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 vyčíst přibližné indície, 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.

lokalita	cena	druh ceny
1) Palackého ul., Cheb Bytová jednotka 2+1 o ploše 58,00m ² , po rekonstrukci	1 490 000,- Kč	Kupní cena, prodej 05/2019
  		
2) Májová ul., Cheb Bytová jednotka 2+1 o ploše 54,75m ² , po částečné rekonstrukci.	1 100 000,- Kč	Kupní cena, prodej 04/2019
  		
3) V Zahradách, Cheb Bytová jednotka 2+1 o ploše 53,03m ² , v původním stavu.	1 090 000,- Kč	Kupní cena, prodej 05/2019
  		
4) ul. Stavbařů, Cheb Nabízíme k prodeji hezký, světlý byt ve vyhledávané lokalitě Skalka. Skalka je vyhledávanou lokalitou pro místní občanskou vybavenost: škola, školka, obchod, MHD, vždy volné parkoviště u domu a velké množství zeleně. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu, jež prošel rekonstrukcí. Celková výměra bytu je 61m ² + 2m ² sklepa který patří k bytu. Jádru je umakartové. K dispozici je i společný balkon v mezi-patře. V přízemí domu je k dispozici kolárna a 2 prádelny. Fond oprave je 819,- /měs. V současné době byt obývají nájemníci, kteří dlouhodobě řádně platí. V případě zájmu je možné byt koupit i s nájemníky jako investici. V případě využití pro vlastní bydlení, nájemníci souhlasí se zákonnou výpovědní lhůtou 3 měsíce pro vyklizení bytu. Doporučujeme tento byt všem kteří chtějí bydlet v klidné lokalitě a se zelení i kompletní občanskou vybaveností na dosah. Financování bytu je možné pomocí hypotečního úvěru s jehož výběrem rádi pomůžeme. Pro doplňující informace nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Byt Cheb 2+1 hypotéka možná Celková cena: 1 299 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, bez právního servisu Poznámka k ceně: bez poplatků, + provize RK, bez právního servisu, cena bez daně z nabytí ID zakázky: 00038 Aktualizace: 17.02.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 5. podlaží z celkem 62 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 63 m ² Sklep: 2 m ² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod	1 299 000,- Kč	Nabídková cena



5) ul. Dvořákova, Cheb

1 370 000,- Kč

Nabídková cena

Bytová jednotka 2+1, Cheb, Dvořákova ul. Byt ve velmi dobrém a udržovaném stavu. 3. patro domu s výtahem. Obytná plocha – 59 m² Sklepní kóje – 2,7 m² Lodžie v mezipatře – 4,5 m² Plastová okna, zateplené fasáda, pěkná, rohová kuchyňská linka včetně spotřebičů. Zděné bytové jádro se sprchovým koutem. Dálkové vytápění a ohřev TUV. Slušný a klidný dům s dobře fungujícím společenstvím vlastníků. Bez PENB dočasně tř. GCelková cena: 1 370 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 5211 Aktualizace: 07.02.2020 Stav: Prodáno Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 3. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 59 m² Lodžie: Sklep: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace



6) ul. Hrnčířská, Cheb

1 490 000,- Kč

Nabídková cena

2+1 s balkonem, 68 m², ul. Hrnčířská, Cheb Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný a slunný byt 2+1 o celkové výměře 67,38 m² (obytná plocha 60,33 m², balkon 4,41 m², sklep 2,64 m²). Byt je situován ve 2. patře panelového domu s novým výtahem v žádané lokalitě města Cheb. Byt je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Rekonstrukce se týkala výměny kuchyňské linky ORESI se kombinovaným sporákem, myčky, podlahy v kuchyni. Jádro bytu je zachovalé. V koupelně je umístěn sprchový kout, WC zvlášť. Bytový dům je dobře spravován a udržován. V dosahu chůze je školka a škola, zastávka MHD. Čisté okolí, velké zatravněné plochy s parkovou úpravou a vzrostlé stromy výrazně zvyšují atraktivitu bydlení. Vážné zájemce tímto bytem rádi provedeme, rovněž s financováním koupě bytu jsme připraveni efektivně pomoci. Celková cena: 1 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize Náklady na bydlení: fond oprav 946 Kč, zálohy plyn 150 Kč, elektrina 700 Kč ID zakázky: 02-00750 Aktualizace: 11.02.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 2. podlaží z celkem 7 Užitná plocha: 61 m² Balkón: 5 m² Sklep: 2 m² Parkování: Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod



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/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Palackého ul., Cheb	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	25 690	21 965
2. byt Májová ul., Cheb	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	0,90	20 091	18 896
3. byt ul. V Zahradách, Cheb	1,00	1,00	1,00	0,95	1,15	1,00	0,90	20 554	20 210
4. byt ul. Stavbařů, Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	20 619	17 629
5. byt ul. Dvořákova, Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	22 204	18 035
6. ul. Hrnčířská, Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	24 426	20 884
minimum									17 629
maximum									21 965
median									19 553
průměr									19 603
jednotková cena (median)									19 553
započitatelná plocha m2									62,78
porovnávací hodnota celkem									1 227 516

Porovnávací hodnota: 1 230 000,- 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 – prohlídka bytu nebyla umožněna

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: 11.02.2020

ve výši 1 230 000,- Kč

slovy: jeden milion dvě stě třicet tisíc Kč

V Pardubicích, 24.02.2020

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. 751-40/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

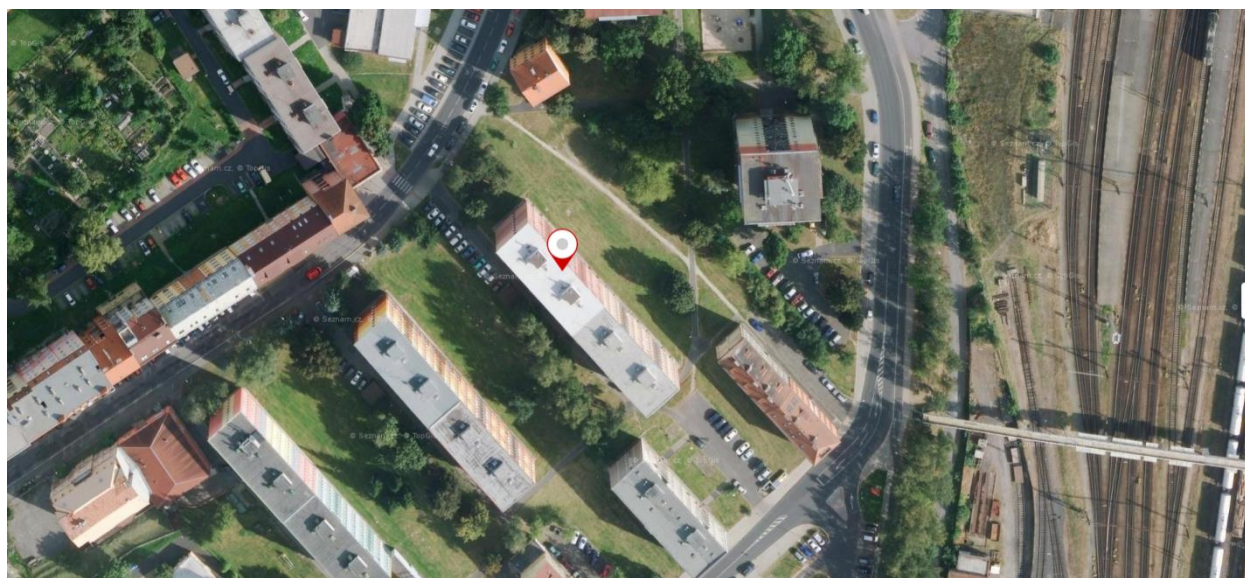
8.1. Osvědčení

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



vstup do domu



chodba, vchod do bytu



pohled severovýchodní



pohled jihozápadní



