

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 791-80/2020

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek st.parc.č. 135** o výměře 179m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Chyšě čp. 132**, způsob využití bydlení, zapsáno na LV č. 42 pro k.ú. Chyšě, obec Chyšě 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 14.04.2020 posudek vypracoval: **ZUOM a.s. - znalecký ústav**
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 16 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 23.04.2019

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 objektů**
- 3.5. Pozemky**

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: pozemek st.parc.č. 135 o výměře 179m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chyšé čp. 132, způsob využití bydlení, zapsáno na LV č. 42 pro k.ú. Chyšé, obec Chyšé u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 42 pro k.ú. Chyšé ze dne 24.10.2019
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 42 pro k.ú. Chyšé ze dne 20.04.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

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 okolo 5% 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 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 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 rodinného domu, 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 informace z katastru nemovitostí LV 42 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Chyšě
SJM Hausman Miroslav a Szabová Věra, Pobřežní 168, 35703 Svatava

Adresa:	Chyšě čp. 132
Název katastrálního území:	Chyšě
Název obce:	Chyšě
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 42

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle informace LV č. 42 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Chyšě

Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hausman Miroslav
Zahájení exekuce - Szabová Věra

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné části města Chyše, v blízkosti centra při zpevněné komunikaci, (parc.č. 1385/1 ve vlastnictví Karlovarský kraj a parc.č. 1375/12 ve vlastnictví město Chyše). Rodinný dům je samostatně stojící, vstup do rodinného domu z východní strany, z částečně zpevněné uličky (parc.č. 1375/14 ve vlastnictví město Chyše), bez možnosti příjezdu automobilem k rodinnému domu. Rodinný dům stojí štítem do ulice, jižně na rodinný dům navazují menší sklady, jižně od rodinného domu je menší pozemek užívaný pro chov drůbeže. Západně vedle rodinného domu je místní vodoteč.

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Chyše spadá do okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Žlutice (dojezdová vzdálenost cca 8km). V městě Chyše má trvalý pobyt hlášeno přibližně 580 obyvatel, v městě je městský úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace, mateřská a základní škola 1 stupně, ordinace lékaře, sportovní a kulturní zařízení, autobusová a železniční doprava.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 132, součást pozemku st.parc.č. 135

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkroví. Obsahuje v suterénu chlívek, v přízemí byt.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chlívek	15,00	hlína, beton
celkem	15,00	

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	5,48	plovoucí
kuchyně	17,39	plovoucí
pokoj	16,45	plovoucí
pokoj	19,32	koberec
spíž	2,19	beton
sklad	8,85	ker.dlažba
koupelna, WC	6,37	ker.dlažba
sklad	1,27	ker.dlažba
celkem	77,32	

Celkem 2+1, zastavěná plocha rodinného domu 100m², podlahová plocha 92,32m², započítatelná plocha obytná 77,32m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	betonové a dřevěné
Střecha	krov dřevěný
Krytina	šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné na půdu
Dveře	náplňové
Vrata	nejsou
Okna	dřevěná
Podlahy	plovoucí, keramická dlažba, beton
Vytápění	lokálně kamny na tuhá paliva v kuchyni
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do jímky
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
Záchod	splachovací
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, již dříve byly provedeny částečné rekonstrukce (výměna střešní krytiny, podlahy, sociální zařízení, kuchyně apod.), jinak převážně v původním, lokálně horším stavebně technickém stavu (nedostatečné vytápění, výskyt plísně). Rodinný dům je užíván k bydlení rodinou vlastníka.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - sklady o zastavěné ploše 16m² u jižního štítu domu, oplocení, přípojky, zpevněné plochy, apod., vše převážně v původním, horším, dožilém stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 135 o výměře 179m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 132, nezastavěná část je malý dvorek jižně a západně, svažité, užívaný pro chov drůbeže.

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 městě Chyše jsou ke dni ocenění nabízeny dva rodinné domy za 2.890.000,- Kč a 2.990.000,- Kč. Jedná se o velké, rekonstruované rodinné domy. V okolí cca deseti km je pak nabízeno přibližně patnáct rodinných domů v cenové relaci od 790.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu s větším pozemkem po

3.200.000,- za větší usedlosti, z toho přibližně šest nabídek rodinných domů do 1.500.000,- Kč. V porovnání jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

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 za metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 100m²

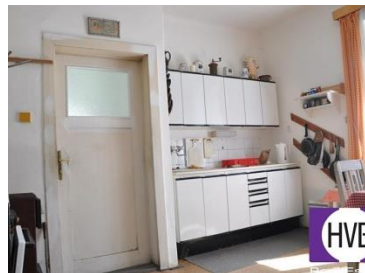
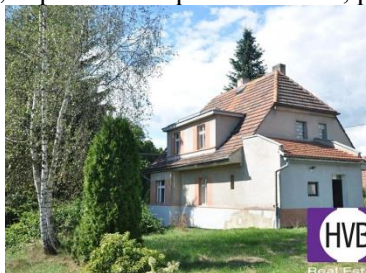
Započitatelná plocha: 77,32m²

Pozemek celkem: 179m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Chyšě, okr. KV</p> <p>Rodinný dům vhodný k rekonstrukci v obci Chyšě, s dispozicí 3+1, spolu s velkou zahradou o celkové výměře 1318 m². Dům je napojen na vodovodní řád a kanalizaci, je podsklepený, má původní špaletová okna, vodu zajišťuje elektrický bojler, kamna na tuhá paliva jsou umístěna ve dvou místnostech. Zahrada je osázena jehličnany, ovocnými a listnatými stromy, pozemek je oplocený. Zastavěná plocha 75m², započitatelná plocha 90m², pozemky celkem 1318m².</p>	<p>1 100 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 11/2019</p>
  		
<p>2) Chyšě, okr. KV</p> <p>Rodinný dům v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 v původní stavu. V přízemí se nachází chodba, kuchyň, komora, koupelna, WC, ložnice, obývací pokoj a dětský pokoj. Z chodby se vchází po dřevěných schodech, kde by v rámci rekonstrukce nabízeli vybudování plnohodnotné bytové jednotky o velikosti 2+1. Okna jsou původní dřevěná. Topení je řešené na pevná paliva. Střecha původní. Dům je z části podsklepený. Na domě je nutná celková rekonstrukce. Zastavěná plocha včetně stodoly činí 593 m². Vlastní oplocený pozemek je o rozloze 1527 m². Zahrada je o výměře 934 m². Pitná voda je zajištěna z obecního řádu. Na zahradě je septik. Dům má vlastní studnu. Zastavěná plocha 110m², započitatelná plocha 75m², pozemek celkem 1527m².</p>	<p>650 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 02/2020</p>
  		

3) Chyše, okr. KV**1 300 000,- Kč****kupní cena, prodej 03/2018**

Rodinný dům v původním, zachovalém stavu na prodej. Má 2 NP, půdu, částečné podsklepení. Ve spodní části domu se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC. V patře je ložnice, v návaznosti prostor vhodný pro zděnou šatnu, dále se zde nachází jedna menší místnost. Půda je suchá, vhodná na úložný prostor. V obytných místnostech jsou nová plastová okna. Komín je nově vystavěn. Zastavěná plocha 65m², započítatelná plocha 120m², pozemek celkem 1081m².

**4) Žlutice, okr. KV****430 000,- Kč****kupní cena, prodej 08/2019**

Rodinný dům po částečných rekonstrukcích se dvěma nadzemními podlažními. V přízemí jsou sklady, v patře byt. Zastavěná plocha 116m², započítatelná plocha 62m², pozemek celkem 358m². Prodej v insolvenční.



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 - koeficient časový

K8 – koeficient 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. RD Chyše, okr. KV	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	12222	8882
2. RD Chyše, okr. KV	1,00	1,00	0,85	1,00	1,10	1,00	0,95	8667	7698
3. RD Chyše, okr. KV	1,00	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	10833	7873
4. RD Žlutice, okr. KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6935	6935
minimum									6935
maximum									8882
median									7786
průměr									7847
jednotková cena (median)									7786
započítatelná plocha m ²									77,32

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 600 000,- Kč**5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

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

Silné stránky –

Slabé stránky – bez možnosti příjezdu automobilem, malý pozemek

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 přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 14.04.2020**

ve výši: 600 000,- Kč

slovy: šestset tisíc Kč

V Pardubicích, 23.04.2020

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. 791-80/2020 znaleckého deníku.

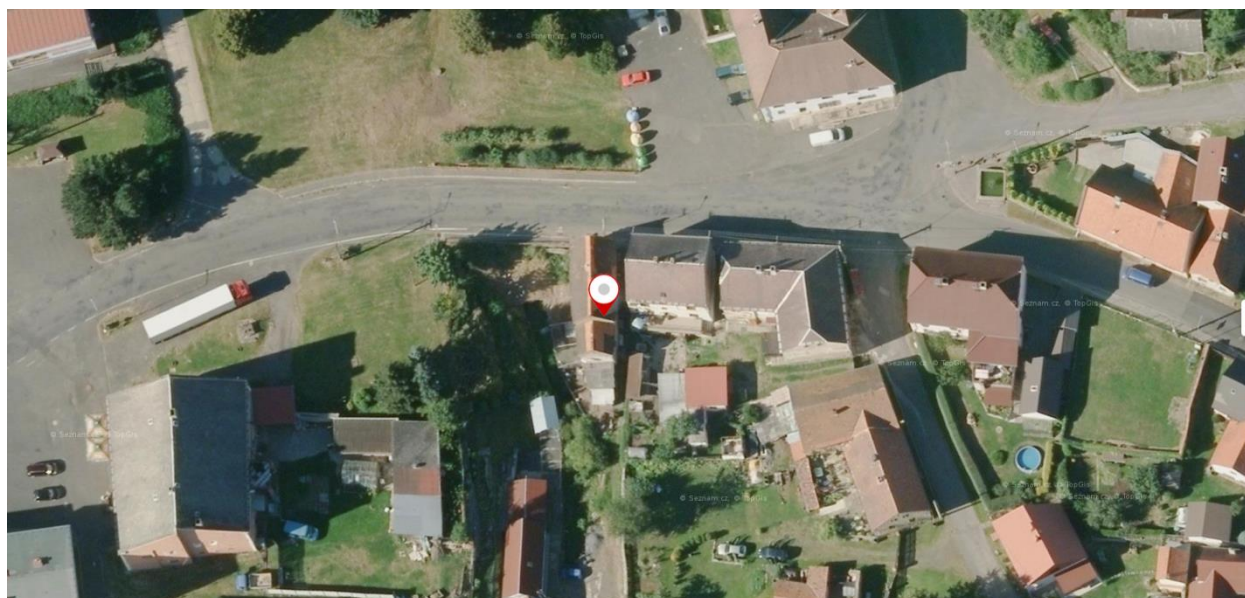
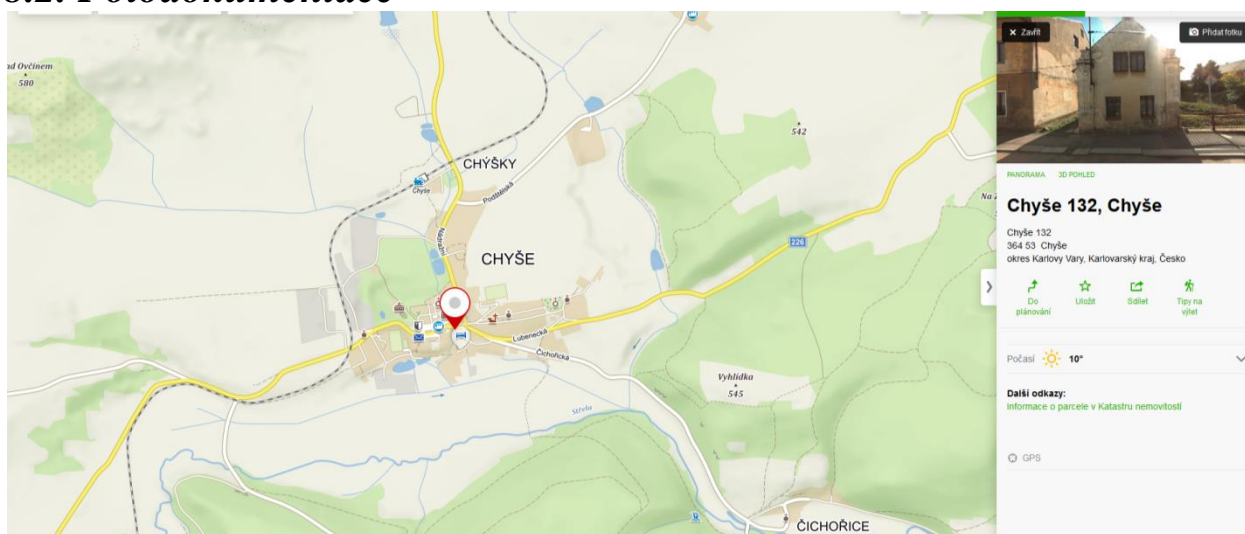
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme 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





přístup ke vchodu RD uličkou



vstup do domu



1 NP (přízemí)

chodba



kuchyně



pokoj

pokoj



koupelna, WC



půda, krov



pohled jižní



pohled severozápadní



pohled západní



pohled severovýchodní



pohled severovýchodní



pohled severní



katastrální mapa

