

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19452

NEMOVITÁ VĚC: Bytový dům Hazlov

Katastrální údaje: Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Hazlov, k.ú. Hazlov

Adresa: č.p. 361, 35132 Hazlov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 3869/13 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

240 000 Kč

Stav ke dni: 19.03.2020

Datum místního šetření: 21.01.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 19.03.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 210/1000 (dvě stě deset tisícin) na pozemku parc. č. St. 377 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 361 Hazlov, způsob využití: bytový dům, včetně příslušenství v kat. území Hazlov, obec Hazlov, část obce Hazlov, okres Cheb, zapsáno na LV 792.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 oblíby. 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.12.2019 pod č.j. 144 EX 3869/13-43.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 21.01.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie dražební vyhlášky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Hazlov s cca 1.500 obyvateli se nachází v Karlovarském kraji, cca 9 km jihovýchodně od města Aš, cca 7 km severozápadně od města Františkovy Lázně a cca 15 km severovýchodně od německého města H \ddot{o} chst \ddot{a} dt im Fichtelgebirge. Obcí prot \acute{e} k \acute{a} Hazlovský a Slatinný potok. Jedn \acute{a} se o obec se st \acute{r} edn \acute{e} rozvinutou infrastrukturou a se st \acute{r} edn \acute{e} rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzd \acute{e} l \acute{a} v \acute{a} cích zařízen $\acute{ı}$ se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v místních obchodech se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází z \acute{a} mek Hazlov, pošta, knihovna, tenisový kurt, pivnice a stravovací zařízen $\acute{ı}$. Dopravní obsluhuje autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce Hazlov č.p. 361 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Hazlov“ se nachází cca 230 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Hazlov“ se nachází cca 750 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1775 Obec Hazlov, č. p. 31, 35132 Hazlov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Dům je vhodný k rekonstrukci. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny, bleskosvodem a vikýři. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou hliníkové. V budově není výtah. Jednotlivé byty jsou přístupné z centrálního schodiště. Poštovní schránky jsou uvnitř budovy. Dle databáze RÚIAN se v budově nachází celkem 5 bytů. Podílu povinné odpovídá užívání bytu, který se nachází v domě. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 377 stojí stavba bytového domu č.p. 361. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 288 m². Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinatý a travnatý. Na pozemku se nachází zpevněné plochy. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1775, který je ve vlastnickém právu obce Hazlov.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.01.2020 bez účasti povinné. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Předkupní právo pro obec Hazlov, č.p. 31, 35132 Hazlov, RČ/IČO: 00253952 s povinností k pozemku parc. č. St. 377 v k.ú. Hazlov.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 361 Hazlov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 361 Hazlov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	288,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Dům Aš - Kopaniny
Popis: Na prodej dům nacházející se ve městě Aš v části Kopaniny. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Na domě je nová střešní krytina - belgická šindel (mořská šed'), okapy, svody, úžlabí a oplechování komínů. Dům je jinak v původním stavu před rekonstrukcí. Objekt je ze 2/3 podsklepen. V prvním a druhém nadzemním podlaží jsou v každém podlaží 3 místnosti a dva záchody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 440 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vlastní kopanou studnu, vrt a žumpu. K domu patří pozemek.

Pozemek: 440,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,70
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
2 250 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,51



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
02-00295

Upravená cena
1 147 500 Kč

Název: Dům Luby
Lokalita: ulice Příčná
Popis: Na prodej dům nacházející se v obci Luby v ulici Příčná. Jedná se o řadovou, patrovou budovu zděné konstrukce. Celý dům je podsklepen, v přízemí je byt 2+1, v prvním patře byt 2+1 včetně koupelny a ve druhém patře je 3+1 včetně koupelny. Podlahy jsou z keramické dlažby, plovoucí podlaha a dřevěná. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 202 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je kotlem na tuhá paliva a v záloze je instalovaný plynový kotel. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 202,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
1 550 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,70



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
712276

Upravená cena
1 085 000 Kč

Název: **Dům Hazlov**
Popis: Na prodej dům nacházející se v obci Hazlov. Jedná se o samostatně stojící budovu zděné konstrukce. Dům je podsklepený. V přízemí se nachází dvě WC, rekonstruovaná koupelna a dalších 4 místnosti. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 809 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, místní zdroj vody a kanalizaci. Vytápění budovy je el. kotlem nebo možno použít tuhá paliva. K domu patří zahrada, garáž s dílnou, kůlna, krb a skleník. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 809,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 718860

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 300 000 Kč	0,49	1 127 000 Kč

Název: **Dům Hazlov - Lipná**
Popis: Na prodej dům nacházející se v obci Hazlov v části Lipná. Jedná se o samostatně stojící budovu zděné konstrukce. Na domě je sedlová střecha s krytinou z šablon. Objekt je kompletně podsklepen. Okna domu jsou dřevěná. Součástí domu je garáž. Stav domu je původní a je připraven k rekonstrukci. Sklepní prostory jsou rozděleny do tří místností. Součástí sklepních prostor je udrna, dílna, sklad uhlí a dřeva. Dům nemá koupelnu a WC je svedeno do jímky. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 126 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a jímku. Vytápění budovy je ústřední s kotlem na tuhá paliva. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 011N051199

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 650 000 Kč	0,75	1 237 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 085 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 149 250 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 237 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 149 250 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 149 250
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 210,00 / 1 000,00 =
	241 342,50
Výsledná porovnávací hodnota	241 343 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 361 Hazlov

241 343,- Kč

Porovnávací hodnota

241 343 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 34 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

240 000 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicet tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 210/1000 (dvě stě deset tisícin) na pozemku parc. č. St. 377 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 361 Hazlov, způsob využití: bytový dům, včetně příslušenství v kat. území Hazlov, obec Hazlov, část obce Hazlov, okres Cheb, zapsáno na LV 792.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 240.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 19.03.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19452 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 792	9
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2









