

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 907-196/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1501/3, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1499, čp. 1500 a čp. 1501, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 2259, parc.č. 2260 a parc.č. 2261 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 686/18279. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 7104, bytový dům je zapsán na LV č. 3976, pozemek je zapsán na LV č. 3976, vše pro k.ú. Sokolov, **obec Sokolov** u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.



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 11.09.2020 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 05.10.2020

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. 1501/3, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1499, čp. 1500 a čp. 1501, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 2259, parc.č. 2260 a parc.č. 2261 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 686/18279. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 7104, bytový dům je zapsán na LV č. 3976, pozemek je zapsán na LV č. 3976, vše pro k.ú. Sokolov, obec Sokolov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 7104 pro k.ú. Sokolov ze dne 28.06.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 3976 pro k.ú. Sokolov ze dne 29.09.2020
- 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 7104 ze dne 28.06.2020 pro k.ú. Sokolov
Žahourek Jiří, č. p. 98, 35002 Lipová

Adresa:	Hornická čp. 1501
Název katastrálního území:	Sokolov
Název obce:	Sokolov
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 7104

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 7104 ze dne 28.06.2020 pro k.ú. Sokolov

Zástavní právo smluvní

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Žahourek Jiří

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v mírně okrajové, severní části města Sokolov, při zpevněné komunikaci ul. Hornická (parc.č. 2251 a parc.č. 1742/1 ve vlastnictví město Sokolov). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavba. 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 podsklepený a má 4 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, převážně v původním stavu, bez výtahu. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný s valbovou střechou.

Město Sokolov patří administrativně pod okres Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Sokolov je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. Trvalý pobyt má v Sokolově hlášeno přibližně 23 440 obyvatel. Sokolov je s dobrou technickou a občanskou vybaveností (inženýrské sítě, pošty, kulturní a sportovní zařízení, obchody, mateřské, základní a střední školy, nemocnice, ordinace lékařů, peněžní ústavy, autobusová a železniční doprava).

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka původně 3+1, rekonstrukcí předělaná na 3+kk o ploše bytu 67,62m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. Dispozice bytu a plochy přeměřením na místě - předsíní (4,26m², ker.dlažba) a chodba (4,31m², plovoucí podlaha), z předsíně vlevo je pokoj s kuchyní (18,75m², ker.dlažba, kuchyňská linka, spotřebiče, okno na jih), pokoj s kuchyní je průchozí do pokoje (15,54m², plovoucí podlaha, okno na jih), z předsíně vpravo je sociální zařízení (vybudované z pokoje, 11,70m², ker.dlažba, umyvadlo, vana, WC, bidet, okno na sever), a z chodby vpravo je pokoj (13,06m², plovoucí podlaha, okno na sever).

K užívání bytu náleží sklep o ploše 3,00m².

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová s venkovními žaluziemi, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, varná deska, na sociálním zařízení umyvadlo, vana, WC, bidet. V bytě byla již dříve provedena celková rekonstrukce a změna dispozice. Byt je prázdný, přibližně půl roku neobydlený, celkově v dobrém stavu.

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 Sokolově je ke dni ocenění nabízeno v realitní inzerci přibližně osm podobně velkých bytů v cenové relaci od 760.000,- Kč za byt 2+1 v Sokolovské ul., převážně v původním stavu po 1.729.000,- Kč za byt 3+1 v Heyrovského ul., po celkové 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) Sokolovská ul., Sokolov Bytová jednotka 4+1 o ploše 82,00m ² , po rekonstrukci.	1 150 000,- Kč	Kupní cena, prodej 04/2019
  		
2) Boženy Němcové ul., Sokolov Bytová jednotka 3+1 o ploše 71,00m ² , po rekonstrukci.	1 250 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2019
  		
3) Karla Havlíčka Borovského ul., Sokolov Bytová jednotka 4+1 o ploše 72,00m ² , po rekonstrukci.	1 300 000,- Kč	Kupní cena, prodej 05/2020
  		
4) Sokolovská ul., Sokolov Bytová jednotka 3+1 o ploše 72,00m ² , po rekonstrukci.	860 000,- Kč	Kupní cena, prodej 06/2020



5) Heyrovského ul., Sokolov

1 100 000,- Kč

Kupní cena, prodej 09/2019

Bytová jednotka 3+1 o ploše 67,00m2 po rekonstrukci.



6) Sokolovská ul., Sokolov

870 000,- Kč

Nabídková cena

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytové jednotky v osobním vlastnictví o celkové ploše 51 m² v Sokolově ul. Sokolovská. Bytová jednotka je velmi slunná, prošla rekonstrukcí a nachází se zde plovoucí podlahy, PVC na chodbě a kuchyni, vestavěná skříň na chodbě, polozděné a obložené koupelnové jádro, kuchyňská linka na míru se spotřebiči a plastová okna. Dům je zateplený. K bytu náleží 1x sklep. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti domu (OC Tesco, škola a školky, lékař atd..). Naším klientům vyřídíme vhodné financování. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzercie nebyl vyhotoven PENB, je tento byt v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 630595. Celková cena: 870 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 631209 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 Užitná plocha: 51 m² Plocha podlahová: 51 m² Sklep: Parkování: 50 Voda: Dálkový vodovod



7) Heyrovského ul., Sokolov

1 390 000,- Kč

Nabídková cena

Nabízím k prodeji byt 3+1, který se nachází v udržovaném domě v Heyrovského ulici v Sokolově. Byt je ve zvýšeném přízemí a prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová koupelna, kuchyň, nové podlahy, okna, dveře, atd. Okna obývacího pokoje a pracovny jsou orientována na jih, kuchyň a ložnice jsou na sever. Byt je teplý, světlý a velmi útulný. Dům je čistý, má novou fasádu a oplocení kolem pozemku. V místě je veškerá občanská vybavenost: obchod, základní škola, supermarket, pošta, lékárna, zdravotnické středisko, atd. Hledáte hezký byt v Sokolově? Tak neváhejte a objednejte si prohlídku. Celková cena: 1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 744403 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 63 m² Plocha podlahová: 68 m² Sklep: 3 m² Rok rekonstrukce: 2013 Voda: Dálkový vodovod



8) Pionýrů ul., Sokolov

1 400 000,- Kč

Nabídková cena

Prodej bytu 2+1 ul.Pionýrů, Sokolov Hledáte zrekonstruovaný byt? Chcete si ušetřit starosti s nákladnou a časově náročnou přestavbou? Představuji Vám byt 2+1 s balkonem s markýzou v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu bez výtahu v ulici Pionýrů v Sokolově. V bytě proběhla v roce 2015 rekonstrukce - plastová okna, nové štuky, nová koupelna, samostatné WC, elektroinstalace, rozvod plynu a rozvody vody a výměna radiátorů.Celková podlahová plocha je 70,96 m² a rozměry jednolitých prostor: předsiň 9,07 m², pokoj 17,43 m², pokoj 14,49 m², kuchyň 10,17 m², WC 1,38 m², koupelna 3,33 m², balkon 1,86 m², balkon v mezipatře 1,80 m², sklep 2,25 m², sklep 4,67 m², sklep 4,50 m².Měsíční předpis úhrad je ve výši 3146 Kč vč. FO, zálohy na plyn 200 Kč/měs. a zálohy na elektřinu 800 Kč/měs.V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost.V případě zájmu zařídíme prostřednictvím našeho hypotečního centra nejvýhodnější hypotéku s možností sjednat nezávaznou schůzku s konzultací zdarma a návrhem nejlepšího řešení financování.Těším se při prohlídce na viděnou.Celková cena: 1 400 000 Kč za nemovitost ID zakázky: N81588 Aktualizace: 19.07.2020 Stav: Rezervováno Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 3. podlaží z celkem 4 Užitná plocha: 64 m² Plocha podlahová: 64 m² Balkón: Sklep: 3 m² Rok rekonstrukce: 2015



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 Sokolovská ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	14 024	13 323
2. byt B. Němcové, Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	17 606	16 726
3. byt K.H.Borovského, Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	18 056	17 153
4. byt Sokolovská ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	11 944	11 347
5. byt Heyrovského ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	16 418	15 597
6. byt Sokolovská ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	17 059	15 720
7. byt Heyrovského ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	20 441	18 836

8. byt ul. Pionýrů, Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	19 729	18 180
minimum									11 347
maximum									18 836
median									16 223
průměr									15 860
jednotková cena (median)									16 223
započitatelná plocha m ²									70,62
porovnávací hodnota celkem									1 145 653

Porovnávací hodnota: 1 150 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky –

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: 22.06.2020

ve výši 1 150 000,- Kč

slovy: jedenmilionstopadesát tisíc Kč

V Pardubicích, 05.10.2020

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. 907-196/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

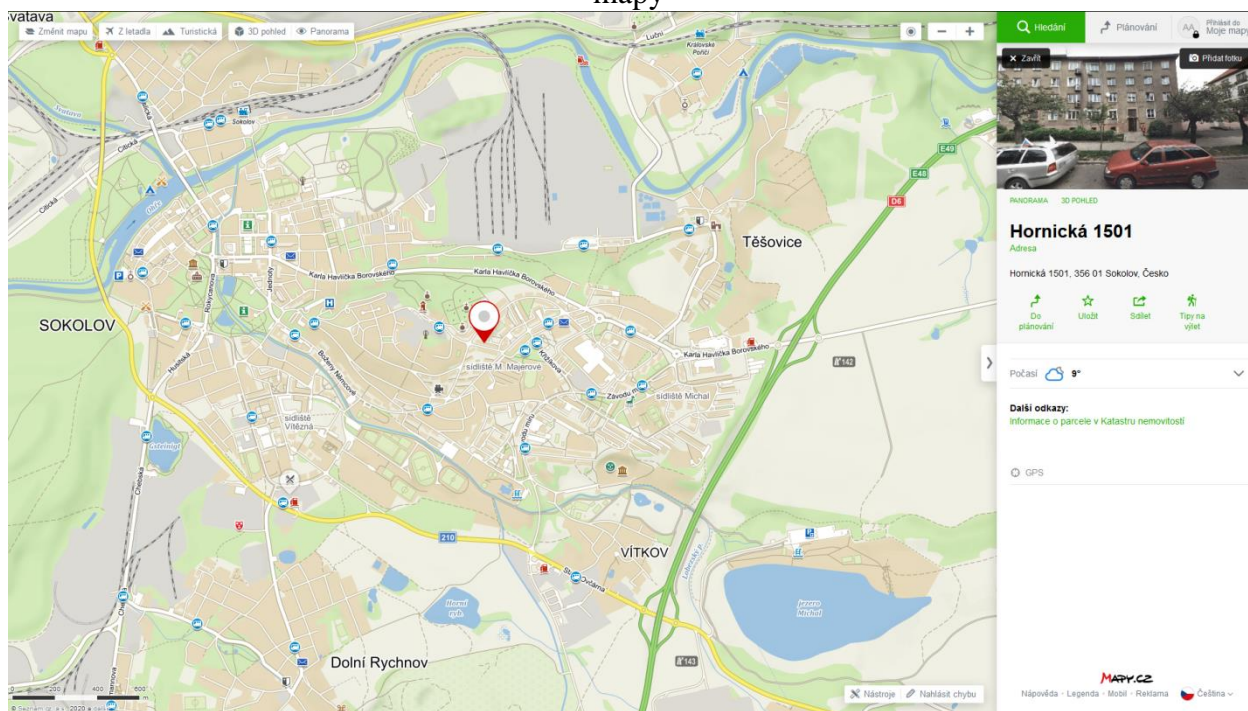
8.1. Osvědčení

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



vstup do bytu

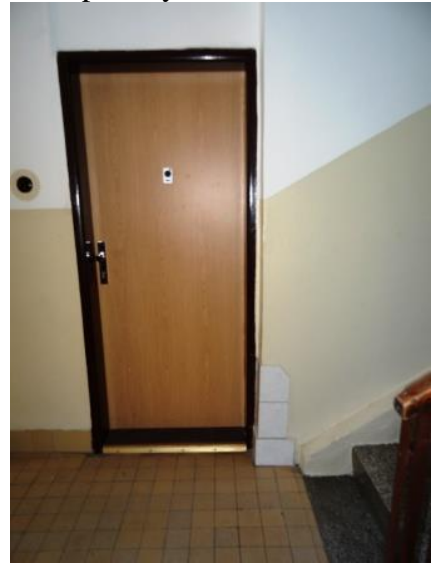
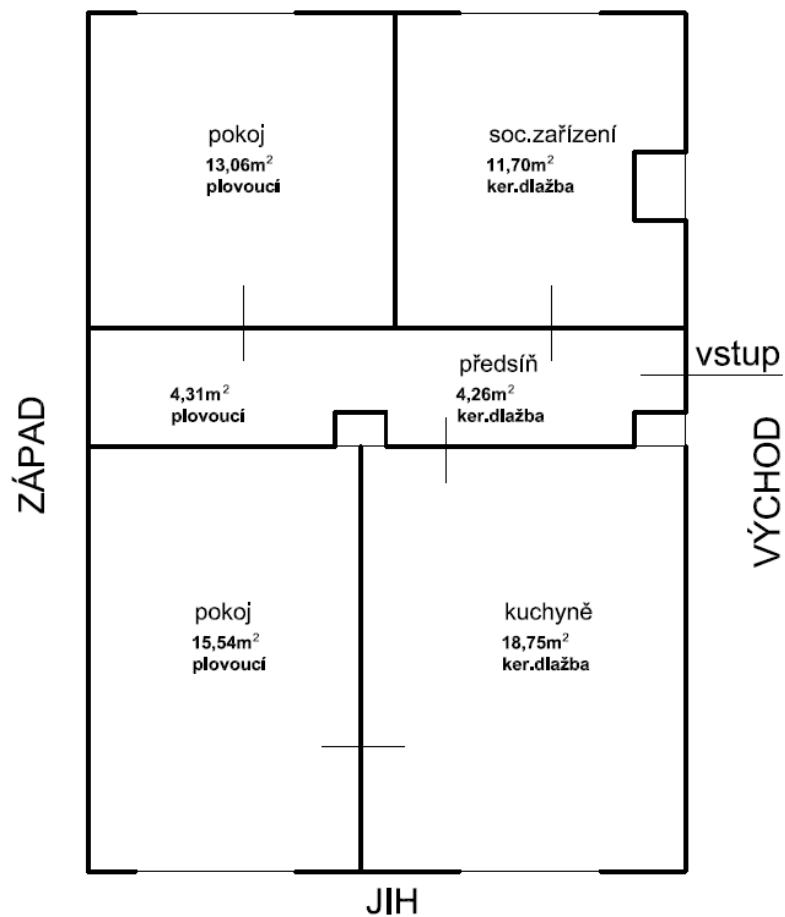


schéma bytu

SEVER



předsíň, chodba



sociální zařízení



pokoj + kk



dva pokoje



pohled severní



pohled jižní



katastrální mapa

