

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 997-22/2021

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1822/8, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1822, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 2954 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 368/14273. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 4225, bytový dům je zapsán na LV č. 3957, pozemek je zapsán na LV č. 3957, vše pro k.ú. Kraslice, obec Kraslice 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, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Dle stavu ke dni prohlídky 14.01.2021 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 02.02.2021

SEZNAM

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Výčet podkladů**

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**
- 3.4. Popis a stav**

4. POSUDEK

- 4.1. Analýza trhu**
- 4.2. Popis postupu**
- 4.3. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 4.4. Rekapitulace, závěrečná analýza**

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Osvědčení**
- 7.2. Fotodokumentace**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1822/8, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1822, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 2954 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 368/14273. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 4225, bytový dům je zapsán na LV č. 3957, pozemek je zapsán na LV č. 3957, vše pro k.ú. Kraslice, obec Kraslice u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

1.2. Výčet podkladů

Data jsou odborně vybrané dostupné podklady potřebné pro určení obvyklé ceny

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 4225 pro k.ú. Kraslice ze dne 18.06.2019
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 4225 pro k.ú. Kraslice ze dne 28.01.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 3957 pro k.ú. Kraslice ze dne 28.01.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- telefonické sdělení správce domu (HC KREDIT Kraslice s.r.o.) o údajích z evidenčního listu
- 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** provedena. 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

Zdroj dat:

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>

<https://www.sreality.cz/>

<https://inem.cz/>

<https://www.czso.cz/>

<https://www.risy.cz/cs/>

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady>

<https://mapy.cz/>

<https://www.seznam.cz/>

<http://hckredit.cz/>

Poznámka:

- uvedené zdroje dat považuji za věrohodné
- zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

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 přikládána 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 nemovitých věcí, 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 a v souladu s Komentářem k určování obvyklé ceny MF ČR 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 4225 pro k.ú. Kraslice ze dne 28.01.2021

Hejlová Dana, 5. května 318/2, 35801 Kraslice 1/2

Winkelhöferová Lenka, 5. května 318/2, 35801 Kraslice 1/2

Adresa:	Hradební čp. 1822
Název katastrálního území:	Kraslice
Název obce:	Kraslice
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 4225

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 4225 pro k.ú. Kraslice ze dne 28.01.2021

Zástavní právo smluvní

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

3.3. Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, centrální části města Kraslice, při zpevněné komunikaci ul. Hradební, se vstupem do domu ze severní strany (z pozemků parc.č. 6742/7 a parc.č. 6742/1 ve vlastnictví město Kraslice). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování, v blízkosti vodního toku Svatava. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený a má 8 nadzemních podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, je panelový, revitalizovaný, s výtahem, napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Kraslice leží na území okresu Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Kraslice je také obcí s rozšířenou působností. Obec Kraslice se rozkládá asi dvacet dva kilometrů severozápadně od Sokolova, přibližně 3km od německých hranic. V Kraslicích má trvalý pobyt hlášeno přibližně 7200 obyvatel, v městě jsou mateřské a základní školy, kulturní a sportovní zařízení, ordinace lékaře, pošta, plynofikace, kanalizace i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

3.4. Popis a stav

Bytová jednotka 1+1, o ploše bytu 35,50m² v 3 nadzemním podlaží (2 patro) bytového domu. V bytě je předstíň (2,10m², PVC), vpravo je sociální zařízení (3,10m², umyvadlo, vana, WC), rovněž z předstíňe je kuchyně (14,30m², PVC, kuchyňská linka, sporák, okno na jih), z kuchyně vlevo je pokoj (16,10m², PVC, okno na jih). K užívání bytu náleží sklep o ploše 1,30m².

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, na sociálním zařízení umyvadlo, vana, WC společně. Byt je převážně v původním stavu, již morálně zastaralý, užíván k bydlení na základě nájemní smlouvy (na dobu určitou od 28.09.2020 do 31.12.2021).

4. Posudek

4.1. Analýza trhu

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 nemovitých věcí. V Kraslicích jsou ke dni ocenění v realitní inzerci nabízeny tři byty, byt 4+1 o ploše 81m² v původním stavu za 760.000,- Kč, byt 2+1 o ploše 68m² převážně v původním stavu za 790.000,- Kč a byt 2+1 o ploše 64m² převážně v původním stavu za 750.000,- Kč. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

4.2. Popis postupu

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá případně 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 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 srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za jednotku metr čtvereční.

4.3. Výpočet porovnávací hodnoty

lokality	cena	druh ceny
1) B.Smetany, Kraslice ul., Sokolov Bytová jednotka 1+1 o ploše 38,70m ² , původní stav.	444 000,- Kč	Kupní cena, prodej 04/2020
2) Hradební, Kraslice ul., Sokolov Bytová jednotka 1+1 o ploše 36,80m ² , původní stav.	360 000,- Kč	Kupní cena, prodej 04/2020
3) Hradební, Kraslice ul., Sokolov Bytová jednotka 1+1 o ploše 36,30m ² , původní stav.	350 000,- Kč	Kupní cena, prodej 02/2020

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – 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. byt B.Smetany, Kraslice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11 473	11 473
2. byt Hradební, Kraslice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9 782	9 782
3. byt Hradební, Kraslice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9 642	9 642

minimum	9 642
maximum	11 473
median	9 782
průměr	10 299
jednotková cena (median)	9 782
započitatelná plocha m ²	36,8
porovnávací hodnota celkem	359 978
spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	179 989

Porovnávací hodnota celkem: 180 000,- Kč

5. Odůvodnění

Bylo provedeno porovnání vzorků zjištěných realizovaných cen. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. 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 realizovaných prodejů databáze a případně z 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 14.01.2021

ve výši: 180 000,- Kč

slovy: stoosmdesát tisíc Kč

7. Přílohy

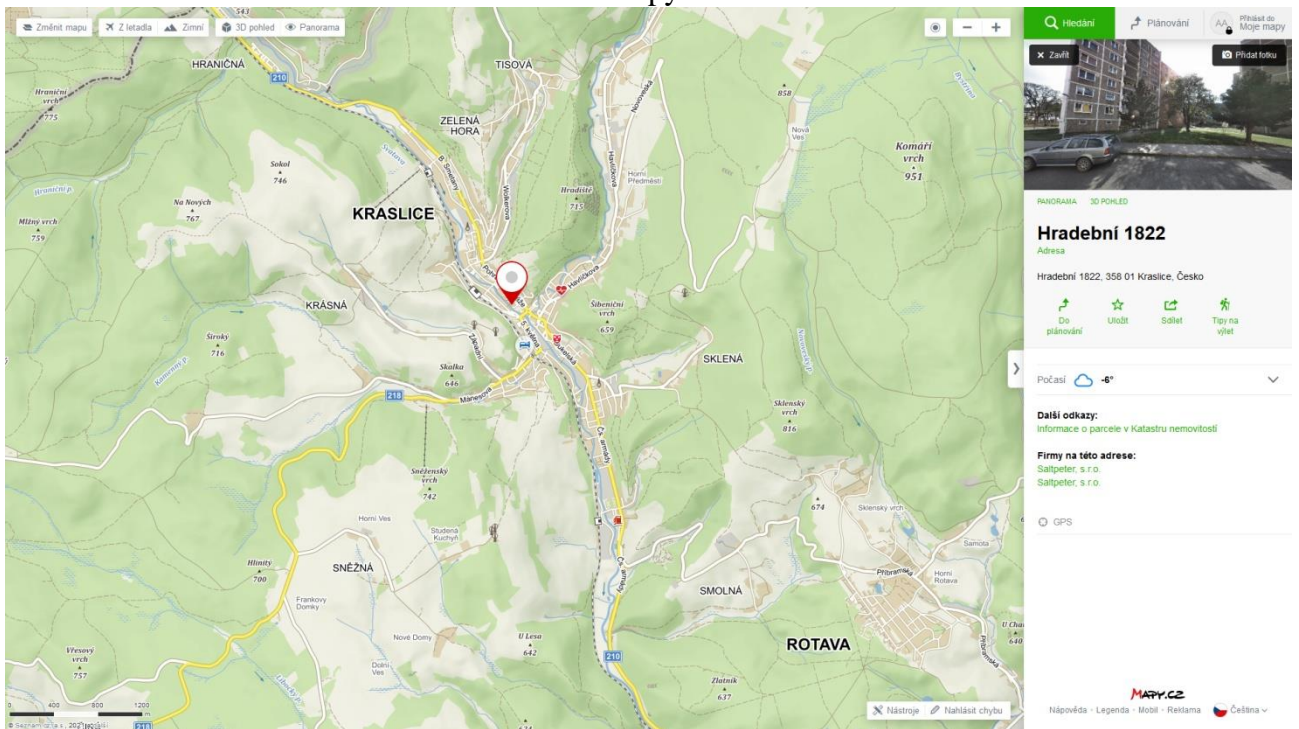
7.1. Osvědčení

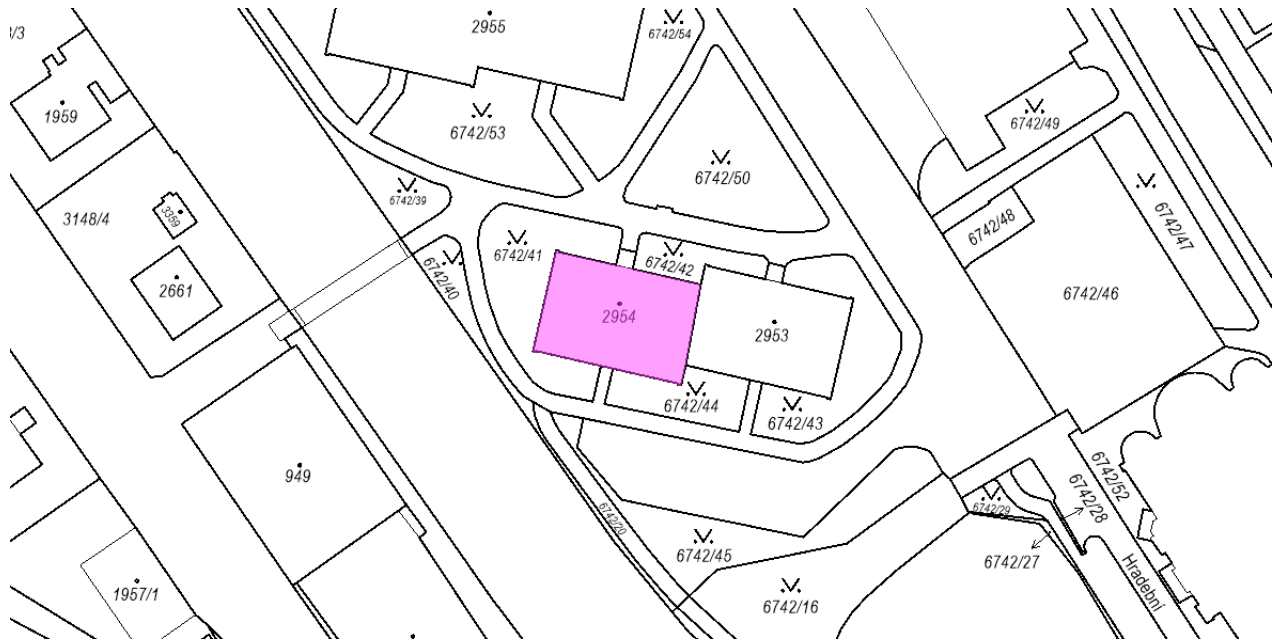
Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

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.

7.2. Fotodokumentace

mapy





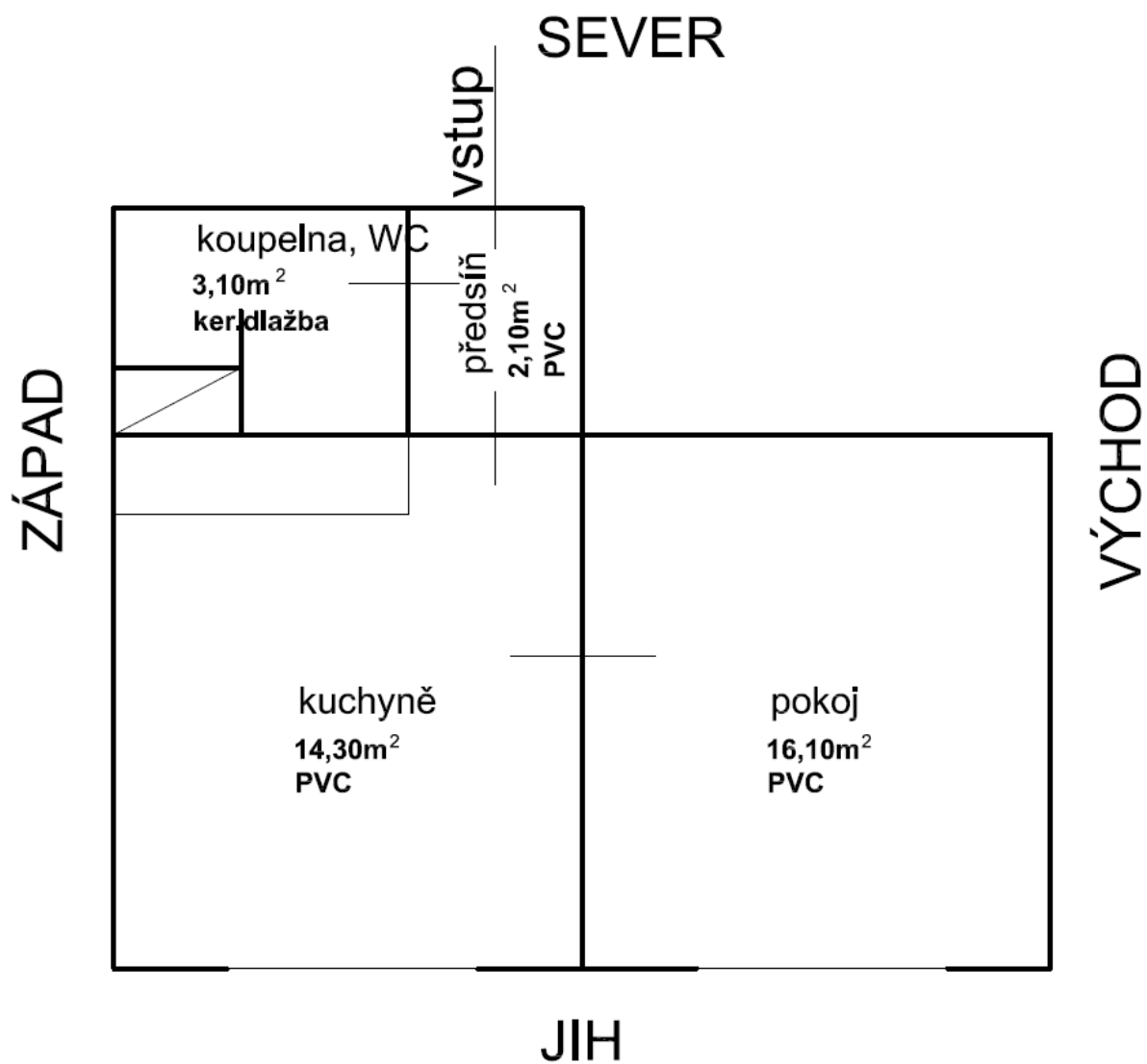
vchod do domu



vstup do bytu



schéma bytu



předsíň



sociální zařízení



kuchyně



kuchyně



pokoj



pohled jižní



pohled severní



V Pardubicích, 02.02.2021

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

8. 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. 997-22/2021 znaleckého deníku.