

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

1143-168/2021

Znalec:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace:

pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem
znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel:

EURODRAŽBY
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací:

93/2021-D

Předmět:



Pozemek st.parc.č. 910 o výměře 291m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: **Nové Město č. 10**, způsob využití rod.rekr., st.parc.č. 1934 o výměře 20m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, způsob využití jiná st., bez LV, parc.č. 3502/2 o výměře 150m², zahrada a parc.č. 3502/13 o výměře 31m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 320 pro k.ú. Jáchymov, obec Jáchymov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

25.10.2021

Počet stran:

14 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 910 o výměře 291m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Nové Město č. 10, způsob využití rod.rekr., st.parc.č. 1934 o výměře 20m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, způsob využití jiná st., bez LV, parc.č. 3502/2 o výměře 150m², zahrada a parc.č. 3502/13 o výměře 31m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 320 pro k.ú. Jáchymov, obec Jáchymov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 320 pro k.ú. Jáchymov ze dne 10.08.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, znalcem byla provedena prohlídka zvenku dne 19.10.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 320 pro k.ú. Jáchymov ze dne 10.08.2021
Prague Airways, a.s. v likvidaci, Vojtěšská 211/6, Nové Město, 11000 Praha 1

Adresa:	Nové Město če. 10
Název katastrálního území:	Jáchymov
Název obce:	Jáchymov
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 320

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 320 pro k.ú. Jáchymov ze dne 10.08.2021

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

ochr. pásmo přír. léčiv. zdroje nebo zdroje přír. miner.vody

- bez vlivu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Jedná se o rekreační chalupu v městě Jáchymov, část Nové Město, lokalita Hradiště, při zpevněné komunikaci (parc.č. 4934/6 ve vlastnictví město Jáchymov), se vstupem na pozemek z jihovýchodní strany z ulice bez chodníku a vstupem do chalupy z jihovýchodní strany. Vjezd z komunikace není v terénu již patrný. Bezprostřední okolí je běžně prostorné s řídkou zástavbou převážně rodinnými domy a rekreačními chalupami. Rekreační chalupa je samostatně stojící svou podélnou osou rovnoběžně s komunikací, u jihozápadního štítu je u chalupy na pozemku st.parc.č. 1934 jiná stavba bez LV, pravděpodobně dříve užívaná jako garáž a za jn pak sklad, u severozápadní obvodové stěny pravděpodobně sklad v terénu. Přípojky inženýrských sítí nebyly na místě zjištěny.

Jáchymov se nachází v okrese Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Ostrov. Obec Jáchymov se rozkládá asi sedmnáct kilometrů severně od Karlových Varů a sedm kilometrů severně od města Ostrov. Obec je vzdálená přibližně 5 km od německých hranic. V Jáchymově je dobrá občanská a technická vybavenost (úřad, pošta, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení, plynofikace, kanalizace, veřejný vodovod, doprava autobusová a železniční). Okrajová část Nové Město je bez vybavenosti.

Popis a stav

Chalupa je pravděpodobně nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a pravděpodobně částečně využitě podkroví.

Dispozičně:

Vzhledem k tomu, že vnitřní prohlídka domu nebyla umožněna, nelze dispozici domu určit. Předpokládá se dva až čtyři plus jedna. Zastavěná plocha rodinného domu odhadem 140m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	pravděpodobně dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	pravděpodobně již nejsou
Schody	pravděpodobně dřevěné nebo chybí

Dveře	pravděpodobně dřevěné nebo chybí
Okna	dřevěná dožilá
Podlahy	pravděpodobně keramická dlažba, PVC, prkna nebo chybí
Vytápění	pravděpodobně lokální na tuhá paliva nebo chybí
Elektroinstalace	světelná, třífázová, pravděpodobně nefunkční
Rozvod vody	nezjištěno
Zdroj teplé vody	nezjištěno
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	nezjištěno
Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	nezjištěno
Ostatní	nezjištěno

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rekreační chalupu, stáří nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let. Chalupa je pravděpodobně v původním stavu, dle vnějšího stavu lze dovodit, že chalupa není dlouhodobě užívána a nejsou prováděny žádné opravy ani údržba. Stavebně technický stav chalupy je hodnocen jako velmi špatný, až havarijný.

Ostatní stavby:

U jihozápadního štítu je u chalupy na pozemku st.parc.č. 1934 jiná stavba bez LV, pravděpodobně dříve užívaná jako garáž a za ní pak sklad, u severozápadní obvodové stěny pravděpodobně sklad v terénu. Ostatní stavby jsou ve velmi špatném, až havarijním stavu.

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - pravděpodobně přípojky inž. sítí, částečně zpevněná plocha, částečně pravděpodobně oplocení, vše bez oprav a bez údržby, ve špatném stavu.

3.5. Pozemky

st.parc.č. 910 o výměře 291m², zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn rekreační chalupou a zděnými sklady, nezastavěná část malým pruhem pozemku u vstupu do chalupy.

st.parc.č. 1934 o výměře 20m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí jiná stavba bez LV, pravděpodobně dříve užívaná jako garáž.

parc.č. 3502/2 o výměře 150m², zahrada je volným pozemkem u severovýchodního štítu chalupy, pozemek je s trvalými porosty, jsou na skladovány různé zbytky, je neudržovaný, neoplocený.

parc.č. 3502/13 o výměře 31m², ostatní plocha, jiná plocha je malý pruh pozemku u jihozápadního štítu, resp. u garáže a skladu, pozemek je neudržovaný, neoplocený.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. 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, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytežit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka chalupy, nebylo možné zaměřit její rozměry a zjistit dílčí parametry potřebné pro určení zjištěné ceny, nelze zjištěnou cenu určit.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb., §1a), §1b) obvyklá cena, tržní hodnota

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V městě Jáchymov ani v jeho okolí není ke dni ocenění na realitním trhu nabízena žádná podobná nemovitá věc. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha: 140m²

Pozemek celkem: 492m²

lokality	cena	druh ceny
1) Suchá, Jáchymov, okr. Karlovy Vary Dům 4+kk + terasa, 185 m ² , v těsné blízkosti lesa. Jedná se o hornický zděný dům s evidenčním číslem na kamenných základech z 30. let 20. století v udržovaném stavu (částečná rekonstrukce v roce 1990) vhodný k rekonstrukci či přestavbě - 1.NP - předsíň, obývací pokoj, kuchyň, WC, ve 2.NP - 3x ložnice, prostorná terasa s krásným výhledem do údolí, příprava na koupelnu, vstup na půdu. Dům částečně podsklepen, střecha plechová. v domě ani na pozemku není přivedena voda, odpad řešen septikem, vytápění kamny na tuhá paliva a akumulacími kamny. Zastavěná plocha 67m ² , pozemky celkem 332m ² .	1 340 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2021
  		
2) Jáchymov, okr. Karlovy Vary Jedná se o patrový dům k rekonstrukci o dispozici 5 pokojů, dvě koupelny a prostorná půda. Podlahová plocha 94 m ² + půda 40 m ² . Dům vyhovuje dispozičně jak pro rodinné bydlení, ale zároveň pro	1 910 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2021

realizaci 3 apartmánů vhodných k pronajímání. Topení je v současné době elektrickým kotlem, ústřední topení do radiátorů. Z domu je krásný výhled na centrum historického Jáchymova. Na pozemku je garáž a venkovní parkovací stání pro dvě auta. Zastavěná plocha 92m², pozemek celkem 423m².



3) Pstruží, okr. Karlovy Vary

1 800 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2021

Dům s číslem popisným je určen k rekonstrukci, elektřinu je možné zavést z blízkého sloupu, voda je dostupná z vydatného pramene přímo nad domem. Vytápění je nyní tuhými palivy, přístupová cesta patří Lesům České republiky. V přízemí jsou technické místnosti, obývací pokoj spojený s kuchyní a tři další pokoje, v patře tři pokoje. Vzhledem k poloze na úpatí Vlčince a blízkosti lanovky na Plešivec je tato nemovitost vhodná pro milovníky přírody a zimních sportů nejen na bydlení, ale i k chalupaření. Zastavěná plocha 150m², pozemek celkem 260m².



4) Abertamy, okr. Karlovy Vary

1 650 000,- Kč

kupní cena, prodej 11/2020

rodinný dům, chalupu s číslem popisným. V domě, který je určen ke kompletní rekonstrukci se nachází v 1.NP 4 místnosti a v 2.NP také čtyři místnosti + půda. Za domem se nachází velmi krásná zahrada a zadní přístupová cesta. IS. el. 230/400V, obecní vodovod, septik, obecní kanalizace – aktuálně probíhá její výstavba – bude dotažena k hranici pozemku, plynofikace - přímo u pozemku, topení – lokální na tuhá paliva. Velmi klidná lokalita. Zastavěná plocha 202m², pozemky celkem 1880m².



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

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 ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce, čas prodeje

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. chalupa Suchá, okr. KV	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	1 340 000	922 590
2. RD Jáchymov, okr. KV	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	1 910 000	1 315 035
3. RD Pstruží, okr. KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 800 000	1 620 000
4. RD Abertamy, okr. KC	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	1 650 000	1 188 000
minimum									922 590
maximum									1 620 000
median									1 251 518
průměr									1 261 406
jednotková cena (median)									1 251 518
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									1 251 518

4.2. Výsledky analýzy

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši po zaokrouhlení 1.250.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 1 250 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. 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 realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů a nabídkových cen byly 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 1 250 000,- Kč

slovy: jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

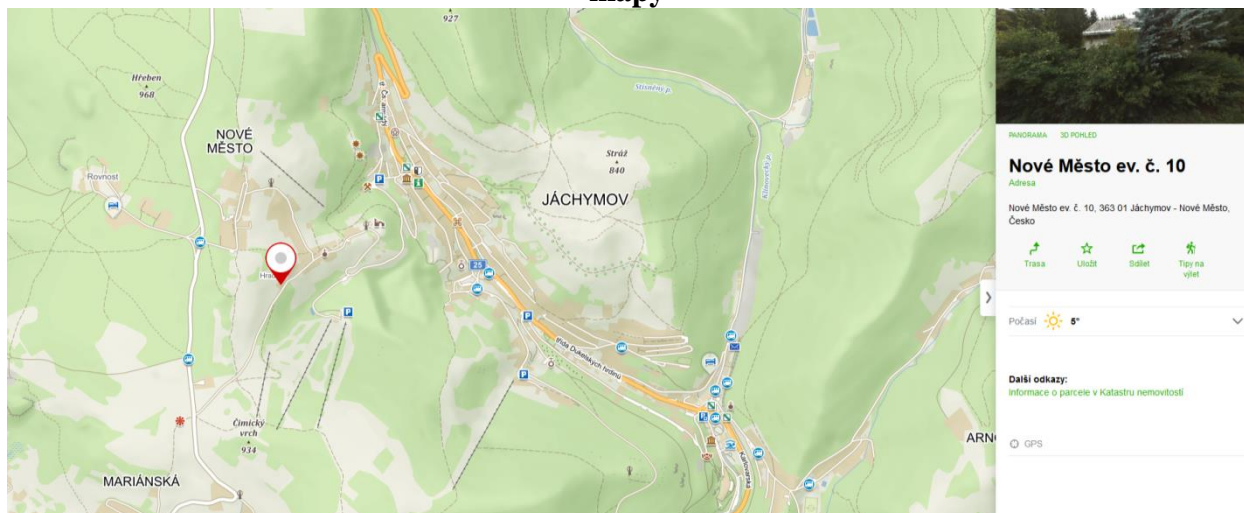
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





fotodokumentace





pohledy





Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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. 1143-168/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 25.10. 2021

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