

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019481/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 122/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 121, 122, 123 na pozemku parc.č. 99/106 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 519/26120 na společných částech bytového domu č.p. 121, 122, 123 a na pozemku parc.č. 99/106, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Habartov, obec Habartov, okres Sokolov, zapsáno na LV č. 1241, 1097.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	286/2024	

Zadavatel:	LB dražby a.s.
Adresa:	Příkop 188/29, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA

1 350 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.2.2024

Vyhotoveno: V Brně 1.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby zapsaných na LV č. 1241, 1097 pro k.ú. Habartov ze dne 28.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 28.2.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 1241, 1097, k.ú. Habartov vyhotoveno dne 28.2.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Habartov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 28.2.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 28.2.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace, sdělení a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1241, 1097 ze dne 28.2.2024 pro k.ú. Habartov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené

- závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro účely veřejné dobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Habartov, k.ú. Habartov
Adresa nemovité věci: Karla Čapka 122, 357 09 Habartov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla objednatelem předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 122/6 situované v budově č.p. 121, 122, 123 na pozemku parc.č. 99/106 ve městě Habartov při ul. Karla Čapka (bytový dům má tři vstupy, oceňovaná bytová jednotka je se vstupem č.p. 122). Bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP panelového bytového domu. Jedná se o samostatně stojící blok bytového domu se třemi vstupy, obdélníkového půdorysného tvaru se sedlovou střechou s mírným spádem, se 7.NP, kde v 1.NP mimo jiné jsou umístěny sklepní kóje a společné prostory k bytovým jednotkám v domě. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, škola, sportoviště, drobné provozovny a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří panelový systém, střecha je sedlová s mírným spádem, krytina je ve standardním provedení plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí výtahu a schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

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 <input type="checkbox"/> jiný
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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

99/234 Město Habartov
99/175 Město Habartov

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP panelového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké. Povrchy podlah jsou dlážděné a plovoucí, sociální zařízení je umístěno ve zděném jádře, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné, vstupní dveře jsou bezpečnostní. Vytápění bytové jednotky je dálkové včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umyvadlo, splachovací WC vše umístěno dohromady, v kuchyni je plynový sporák, elektroinstalace je 230/400 V (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), ostatní vybavení je ve standardním provedení.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

3.NP - pokoj (17,00 m²), chodba (6,79 m²), obývací pokoj (16,74 m²), koupelna s WC (4,09 m²), kuchyně (7,52 m²), sklepní kóje v 1.PN (1,50 m²).

Celkem užitná plocha bytu (bez sklepní kóje) činí 52,14 m².

Poznámka: vzhledem k použitým srovnatelným reprezentantům v porovnávací metodě ocenění je podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění převzata z prohlášení vlastníka budovy a ověřena zaměřením při místním šetření (u srovnatelných reprezentantů jsou pro výpočet použity výměry z prohlášení vlastníka budovy dle podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Sklep v 1.NP:

Sklep k bytové jednotce se nachází v 1.NP bytového domu přístupný ze společných prostor, dveře z drátěného pletiva, podlaha je betonová, bez dalšího vybavení.

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům byl dle získaných informací od bydlících v domě postaven v roce 1970, bytový dům byl celkově revitalizován před 10 lety, bytová jednotka byla celkově zrekonstruována v roce 2023. Bytový dům se jeví v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou odpovídající stáří a provedené revitalizaci, bytová jednotka je v průměrném stavu po rekonstrukci s běžnou údržbou.

Pozemek:

Pozemek parc.č. 99/106 je rovinný, zcela zastavěn bytovým domem. Dle platného územního plánu města je pozemek nachází ve stabilizované ploše BM - plochy bydlení městského. Pozemek je rovinný s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součásti pozemků:

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména zpevněné plochy kolem domu a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1241 ze dne 28.2.2024 pro k.ú. Habartov v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1241, tj. na zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací od objednatele posudku není na oceňované věci nemovitě uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha: 51,90 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt			
Lokalita:	ul. Karla Čapka 123, Habartov, okres Sokolov			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 4 ve stejném bytovém domě č.p. 123 ve stejné lokalitě, prodej 29.11.2023.			
Podlaží:	7.NP			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2023)			1,01	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost			1,02	
K3 Poloha - stejná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažují horší vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - uvažují horší celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5627/2023-409

k 11/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 099 000	55,00	19 982	1,25	24 978

Název:	Byt			
Lokalita:	ul. Karla Čapka 122, Habartov, okres Sokolov			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 10 ve stejném bytovém domě č.p. 122 ve stejné lokalitě, prodej 8.11.2023.			
Podlaží:	7.NP			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2023)			1,05	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost			1,02	
K3 Poloha - stejná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažují horší vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - uvažují horší celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 060 000	55,00	19 273	1,30	25 055



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5168/2023-409

Název:	Byt			
Lokalita:	ul. Karla Čapka 122, Habartov, okres Sokolov			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 13 v obdobném bytovém domě č.p. 139 v obdobné lokalitě, prodej 1.3.2023.			
Podlaží:	5.NP			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2023)			1,05	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost			1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažují horší vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - uvažují horší celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 03/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 150 000	52,00	22 115	1,27	28 086



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-929/2023-409

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 24 978,- Kč/m² až 28 086,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 26 040,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 978 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 040 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 086 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	26 040 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 351 476 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	1 351 476,- Kč
----------------------	----------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	1 350 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do centra města
- dobré napojení na okresní město
- bytový dům z roku 1970 dobrém stavebně technickém stavu po celkové revitalizaci
- jednotka po celkové rekonstrukci v roce 2023
- sklep umístěný v 1.PP

Slabé stránky

- omezenější parkovací možnosti přímo u domu
- sídlištní zástavba

Obvyklá cena	1 350 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jedenmiliontřístapadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² užité plochy bytové jednotky. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o panelový bytový dům v bytové zástavbě, bytová jednotka je v dobrém stavebně technickém stavu, po celkové rekonstrukci s běžnou údržbou. Lokalita je dobře napojená na centrum města a okresní město Sokolov, které je vzdálené cca 6 km. Obdobné bytové jednotky se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují průměrně. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení se všemi službami v nedalekém okolí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost objednatele použita. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby zapsaných na LV č. 1241, 1097 pro k.ú. Habartov ze dne 28.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 28.2.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití jednotek, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním jednotkám, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 122/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 121, 122, 123 na pozemku parc.č. 99/106 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 519/26120 na společných částech bytového domu č.p. 121, 122, 123 a na pozemku parc.č. 99/106, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Habartov, obec Habartov, okres Sokolov, zapsáno na LV č. 1241, 1097, vedených u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, KP Sokolov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby k datu ocenění 28.2.2024 po zaokrouhlení na 1.350.000,- Kč (slovy: jedenmiliontřístapadesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 350 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístapadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

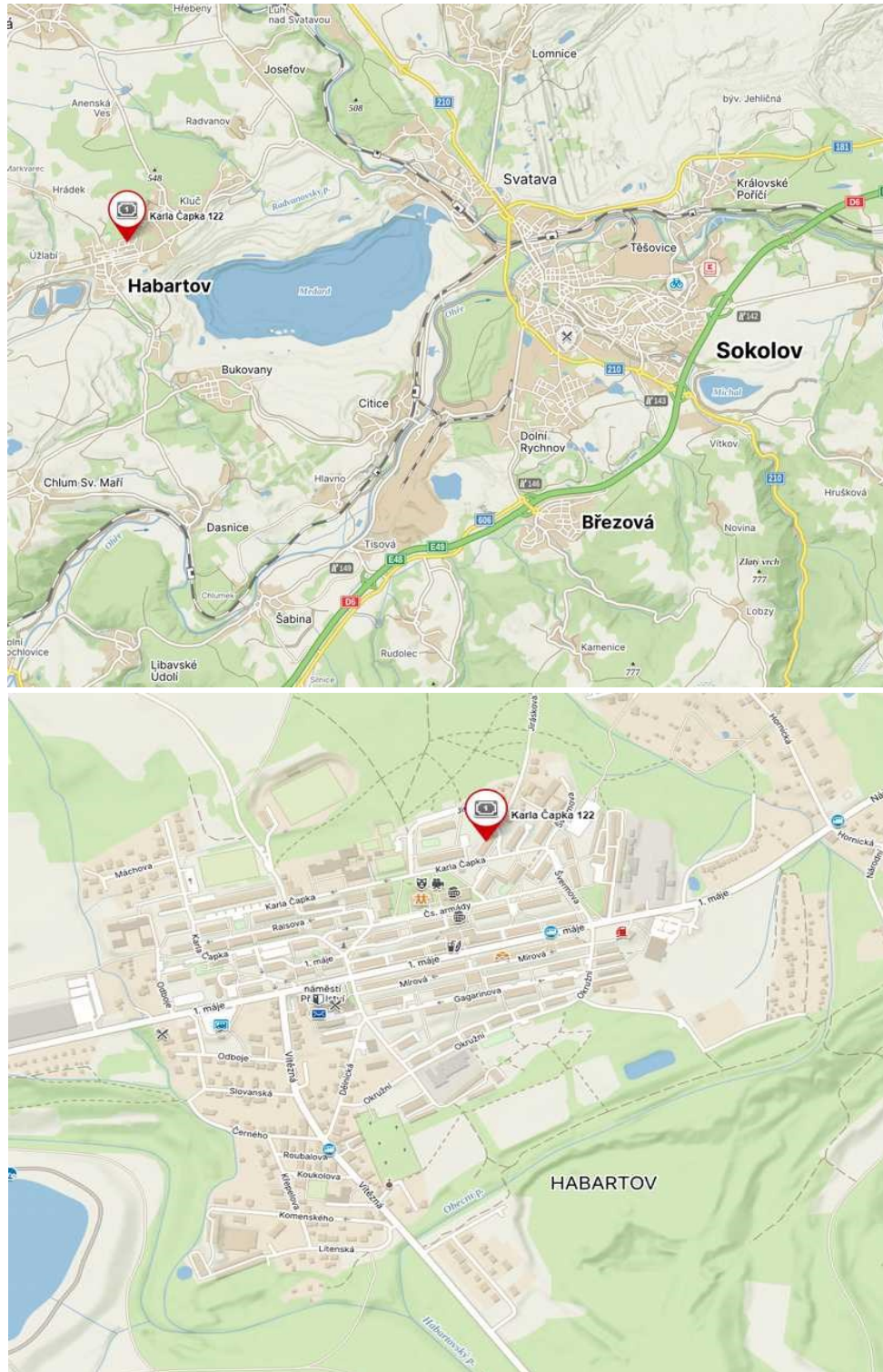
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

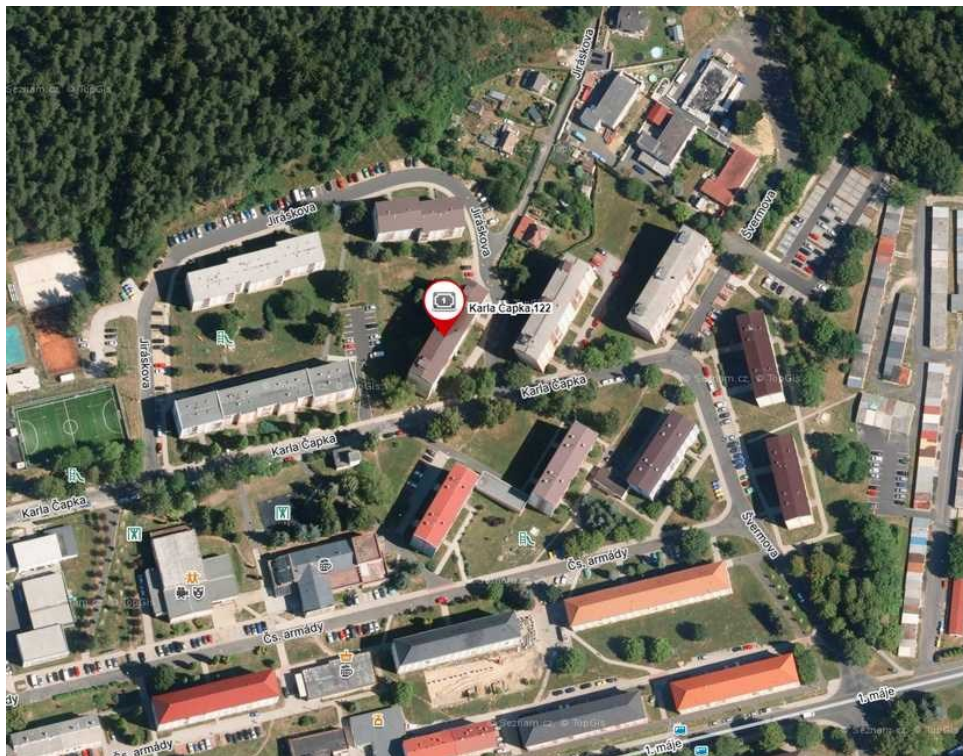
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k bytovému domu



Vstup do bytového domu



Společné prostory v domě



Společné prostory v domě



Vstup do bytu



Chodba



Kuchyně



Obývací pokoj



Pokoj



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Sklepní kóje



Označení sklepní kóje



Sklepní kóje

LV č. 1241

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560359 Habartov

Kat.území: 636339 Habartov

List vlastnictví: 1241

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo LeaseBack Invest s. r. o., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno	07377703	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
122/6	byt		byt.z.	519/26120

Vymezeno v:

Budova	Habartov, č.p. 121, 122, 123, byt.dům, LV 1097 na parcele 99/106, LV 1097			
Parcela	99/106	zastavěná plocha a nádvoří		545m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých dluhů a jejich příslušenství uvedených v čl. III. zástavní smlouvy, tj. dluh ve výši 5.000.000,- Kč, jakož i budoucích peněžitých dluhů vzniklých nejpozději do 31.12.2027, a to až do výše 6.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

Tomek Luděk Ing., Šebrov 209, 67922 Šebrov-Kateřina,
RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 122/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:48:02. Zápis proveden dne 25.09.2023; uloženo na prac. Sokolov

V-3954/2023-409

Pořadí k 31.08.2023 11:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:48:02. Zápis proveden dne 25.09.2023; uloženo na prac. Sokolov

V-3954/2023-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

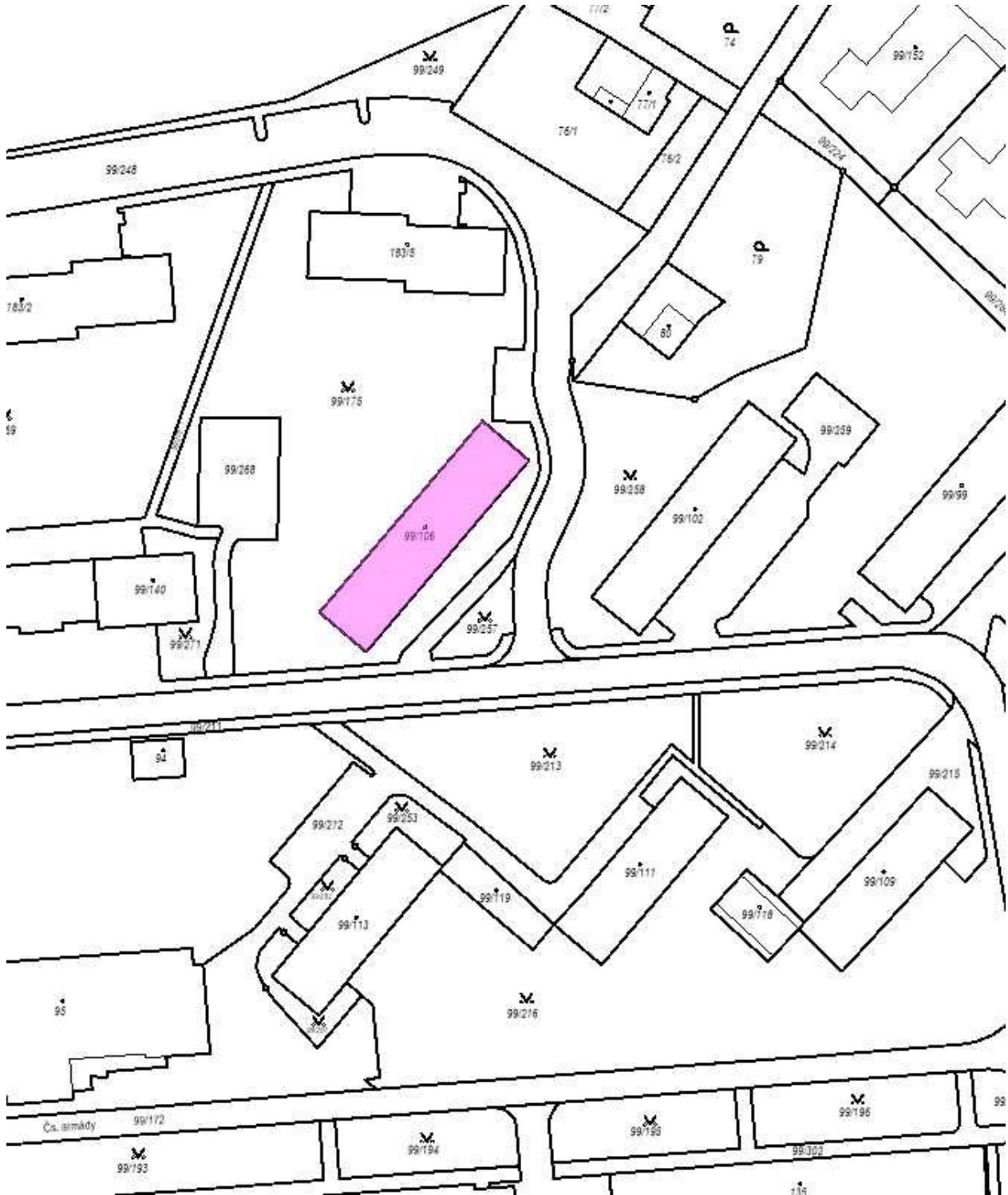
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 11:48:02. Zápis proveden dne 25.09.2023; uloženo na prac. Sokolov

V-3954/2023-409

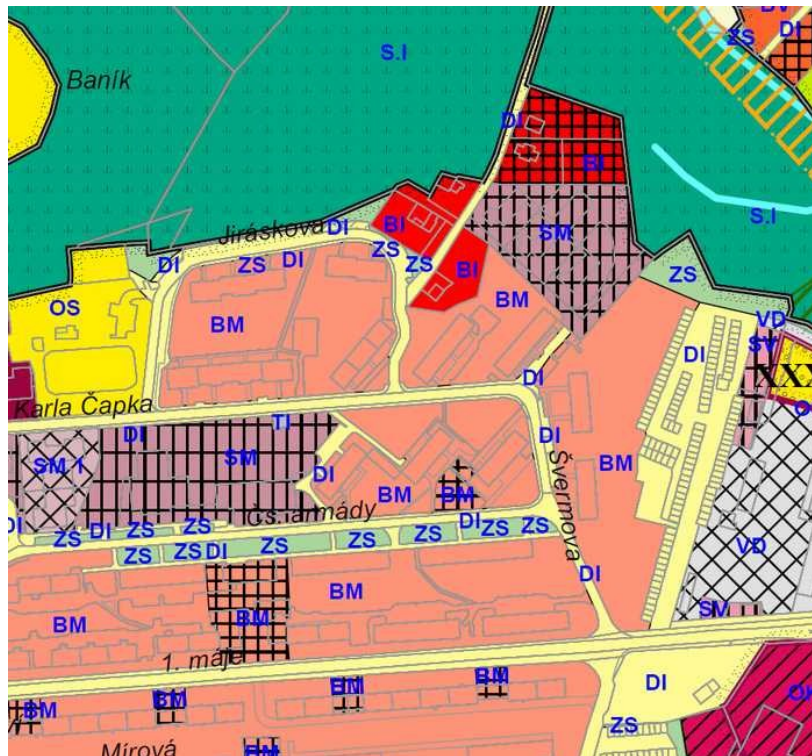
o Zákaz zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu města



Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované plochy	Plochy změn	Územní rezervy	
BI	BI		Plochy bydlení individuálního
BM	BM		Plochy bydlení městského
BV	BV		Plochy bydlení vesnického
			Plochy bydlení specifického
DI	DI		Plochy dopravní infrastruktury
OK	OK		Plochy občanského vybavení komerční
			Plochy občanského vybavení komerční specifické
			Plochy občanského vybavení specifického – rozhledna
			Plochy občanského vybavení specifického – přístaviště
OS	OS		Plochy občanského vybavení sportu

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. faktura 21/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019481/2024.

V Brně 1.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.