

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6344-72/2020

bytové jednotky č.138/1 v Krásném Údolí

NEMOVITÁ VĚC:	bytová jednotka č.138/1
Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Krásné Údolí, k.ú. Krásné Údolí
Adresa:	Krásné Údolí 138, 364 01 Krásné Údolí

VLASTNÍK:	Tirozet s.r.o.
Adresa:	Vítězné náměstí 576, 160 00 Praha - Dejvice

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

1 350 000 Kč

Stav ke dni: 6.7.2020

Datum místního šetření: 6.7.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 13.7.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit bytovou jednotku 138/1 v Krásném Údolí jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) výpis z LV - internetová verze
- 2) SÚP obce v platném znění

Místopis

Město Krásné Údolí leží cca 30 km jihovýchodně od centra lázní Karlových Varů na horním povodí řeky Střely na tzv. Tepelské vrchovině. Katastrální území se rozkládají v nadmořské výšce kolem 620 až 640 metrů. Přírodní hranice těchto katastrálních území jsou tvořeny lesními porosty a v nižších polohách zemědělsky obdělávanou půdou.

Město Krásné Údolí protíná státní silnice spojující krajská města Plzeň a Karlovy Vary značená jako I/20. Územím prochází ze severu státní silnice III. třídy č.1792 z Přílez přes Odolenovice do Krásného Údolí a dále silnice III. třídy č.19826 z Krásného Údolí do Otročina.

V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura, autobusové dopravní spojení s okolními městy.

Bytový dům č.p.138 na SZ okraji obce ve stávající rezidenční zástavbě z 80.let minulého století - viz. situace v příloze.

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňované BJ. Ocenění provedeno náhradní metodikou.

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"/> jiné
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 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:

224/1 Město Krásné Údolí, č. p. 77, 36401 Krásné Údolí

Celkový popis

Bytový dům se čtyřmi nadzemní podlažími, nepodsklepený s plochou střechou se dvěma vchody. V I.NP společné prostory, skladové prostory a celkem 7 NBJ (garáží) .

V II. NP 4 BJ, ve III. a IV. NP po 5 BJ ve vchodě. Celkem 14 BJ a 7 NBJ, vše v osobním vlastnictví. Oceňovaná BJ č.138/1 ve II.NP vchodu č.p.138.

Bytový dům po revitalizaci - výměna oken a stupaček, nová plastová okna. Vlastní bytová jednotka po částečné rekonstrukci. Vše ve stáří asi 10 let. Bytový dům a bytová jednotka ve velmi dobrém ST stavu.

Dispoziční řešení: bytová jednotka velikosti 4+1 s lodžii a sklepní místností.

Technické řešení: pravděpodobně standartní panelový bytový dům, bytová jednotka standartního provedení.

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

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 Exekuce
- Komentář: - viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.138/1

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 138/1

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.138/1

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.138/1

Věcná hodnota dle THU

Standartní panelový bytový dům s plochou střechou, krytina živičná, klempířské konstrukce zTiZn, zateplená fasáda. Betonové schodiště, vnitřní štukové omítky. Dřevěné vnitřní dveře, betonové podlahy a kombinace ker. dlažby, PVC nebo plovoucích podlah. Vnitřní keramické obklady koupelny, WC a kuchyně. Standartní rozvody ZTI, ÚT a elektro. Standartní zařízovací předměty - vana, umyvadlo a spl. WC. V bytě vestavěné skříň, rozvody, STA a SLP, v bytovém domě chybí výtah (předpokládané vybavení)

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	118,00 m ²
	118,00 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	sendvičové s izolací o min. tl. 29 cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky, NS
10. Schody	železobetonové montované
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	standartní plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	240/400 V
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák, st. linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	SLP, VZT, STA, vest.skříň
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena

35 000 Kč/m²

Množství	118,00 m ²
Reprodukční cena	4 130 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	223 020	223 020	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	751 660	751 660	18,44
3. Stropy	8,40	346 920	346 920	8,51
4. Krov, střecha	4,90	202 370	202 370	4,96
5. Krytiny střech	2,30	94 990	94 990	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	28 910	28 910	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	235 410	235 410	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	119 770	119 770	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	53 690	53 690	1,32
10. Schody	2,90	119 770	119 770	2,94
11. Dveře	3,30	136 290	136 290	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	218 890	218 890	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	123 900	123 900	3,04
15. Vytápění	4,80	198 240	198 240	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	210 630	210 630	5,17
17. Bleskosvod	0,40	16 520	16 520	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	132 160	132 160	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	128 030	128 030	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	16 520	16 520	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	90 860	90 860	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	78 470	78 470	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	161 070	161 070	3,95
24. Výtahy	1,30	53 690	0	0,00
25. Ostatní	5,70	235 410	235 410	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	152 810	152 810	3,75
Upravená reprodukční cena			4 076 310 Kč	
Množství			118,00 m ²	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		34 545 Kč/m ²	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	53
Užitná plocha (UP)	[m ²]	118
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 545
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	34 545
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	4 076 310
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	110
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 445 786

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 138/1

Obvyklé nájemné v místě a čase: 10 000,- Kč měsíčně bez služeb

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 076 310
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 038
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	40 763
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	4 076
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	47 677
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	66 323
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 105 383

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.138/1

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK

Užitná plocha:	118,00 m ²
Zastavěná plocha:	52,90 m ²
Plocha pozemku:	313,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	BJ Bečov nad Teplou
Popis:	Prodej bytu 4+1 81 m ² Nová, Bečov nad Teplou 1 050 000 Kč ke koupi byt o velikosti 4+1 v přízemí panelového domu v Bečově nad Teplou. Dům je umístěn v klidné části Bečova, v blízkosti náměstí. Byt je dispozičně řešen

předsíní, ze které vcházíme do kuchyně ve tvaru "L", za kterou je vstup do jednoho z pokojů. Z předsíně dále vedou samostatné vstupy do dalších tří pokojů, z nichž v jednom z nich je zateplený strop a podlaha. V bytě byla rekonstruována část koupelnového jádra, kdy z jedné strany byl odstraněn umakart a koupelna byla zvětšena až k panelu, jedna z bočních stran koupelny byla vyzděna. Část jádra, kde se nachází kuchyňská linka, zůstalo umakartové. Na podlaze ve všech pokojích jsou dřevěné parkety.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 050 000	81,00	12 963	0,81	10 500

Název: **BJ Toužim**

Popis: Prodej bytu 2+1 59 m² Toužim 899 000 Kč

k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 o celkové výměře 59m². Bytová jednotka se nachází ve druhém patře cihlového domu v Toužimi, ulici Plzeňská. Teplo zajišťuje elektrokotel, teplou vodu ohřívá elektrický bojler. Okna jsou plastová, koupelna a toaleta oddělené, podlahy plovoucí. K bytu náleží dva sklepy. Parkování je možné před domem

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
899 000	59,00	15 237	0,81	12 342

Minimální jednotková porovnávací cena

10 500 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

11 421 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	12 342 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	11 421 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	118,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 347 678 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka č.138/1	2 445 786,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. bytová jednotka 138/1	1 105 383,30 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. bytová jednotka č.138/1	1 347 678,- Kč

Porovnávací hodnota	1 347 678 Kč
Věcná hodnota	2 445 786 Kč
Výnosová hodnota	1 105 383 Kč

Silné stránky

- bytový dům a bytová jednotka po revitalizaci
- klidná lokalita

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytu č.138/1 v obci Krásné Údolí odhaduji na částku 1 350 000,- Kč

Obvyklá cena

1 350 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

Závěr

V Bystřici pod Hostýnem 13.7.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6344-72/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6344.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
z prohlášení vlastníka	3
výpisy z LV	1

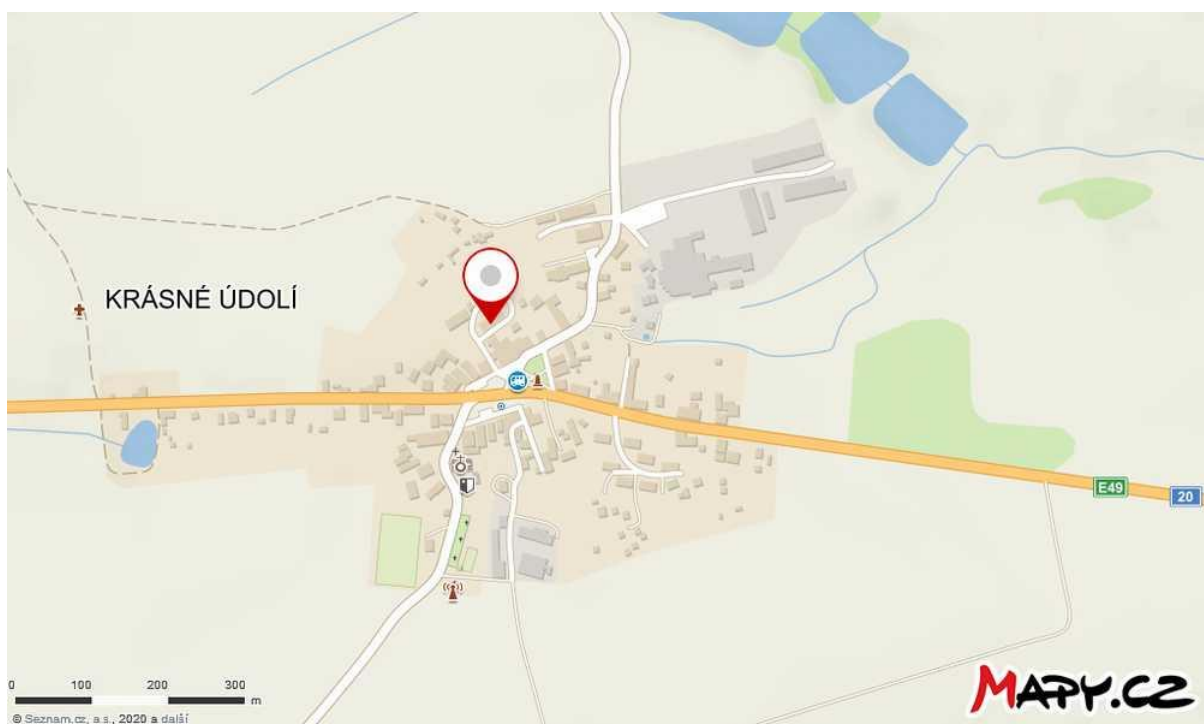
pohledy na bytový dům

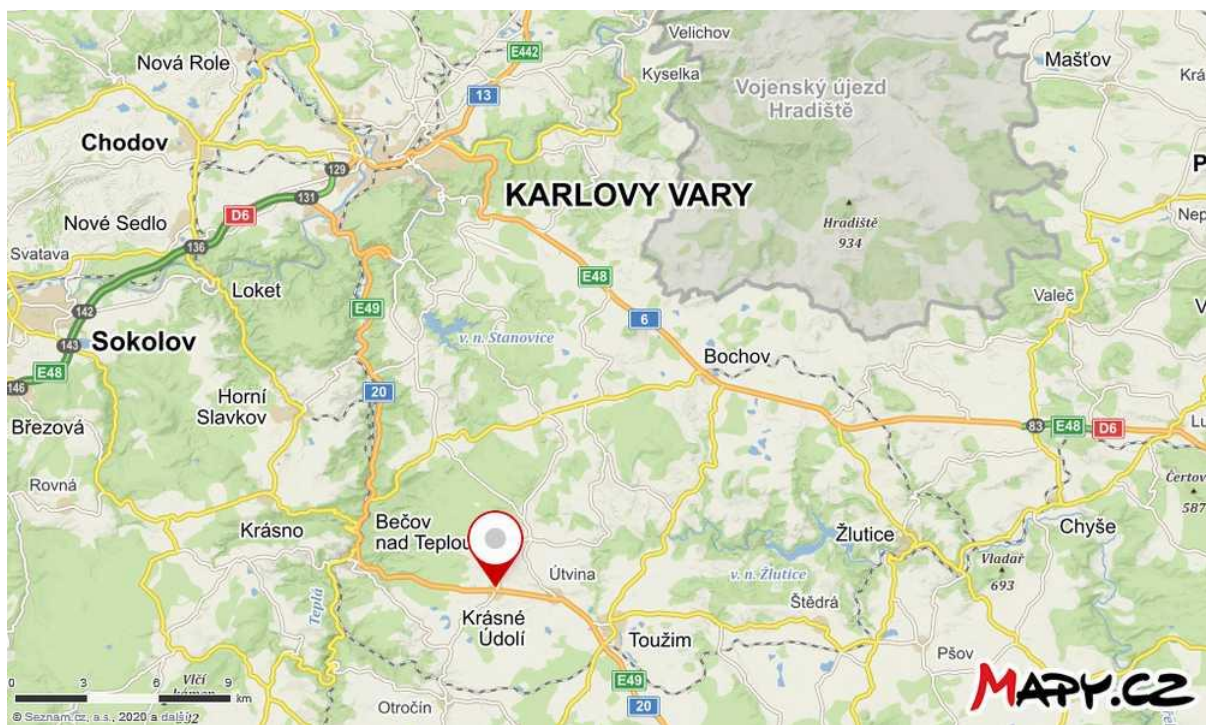


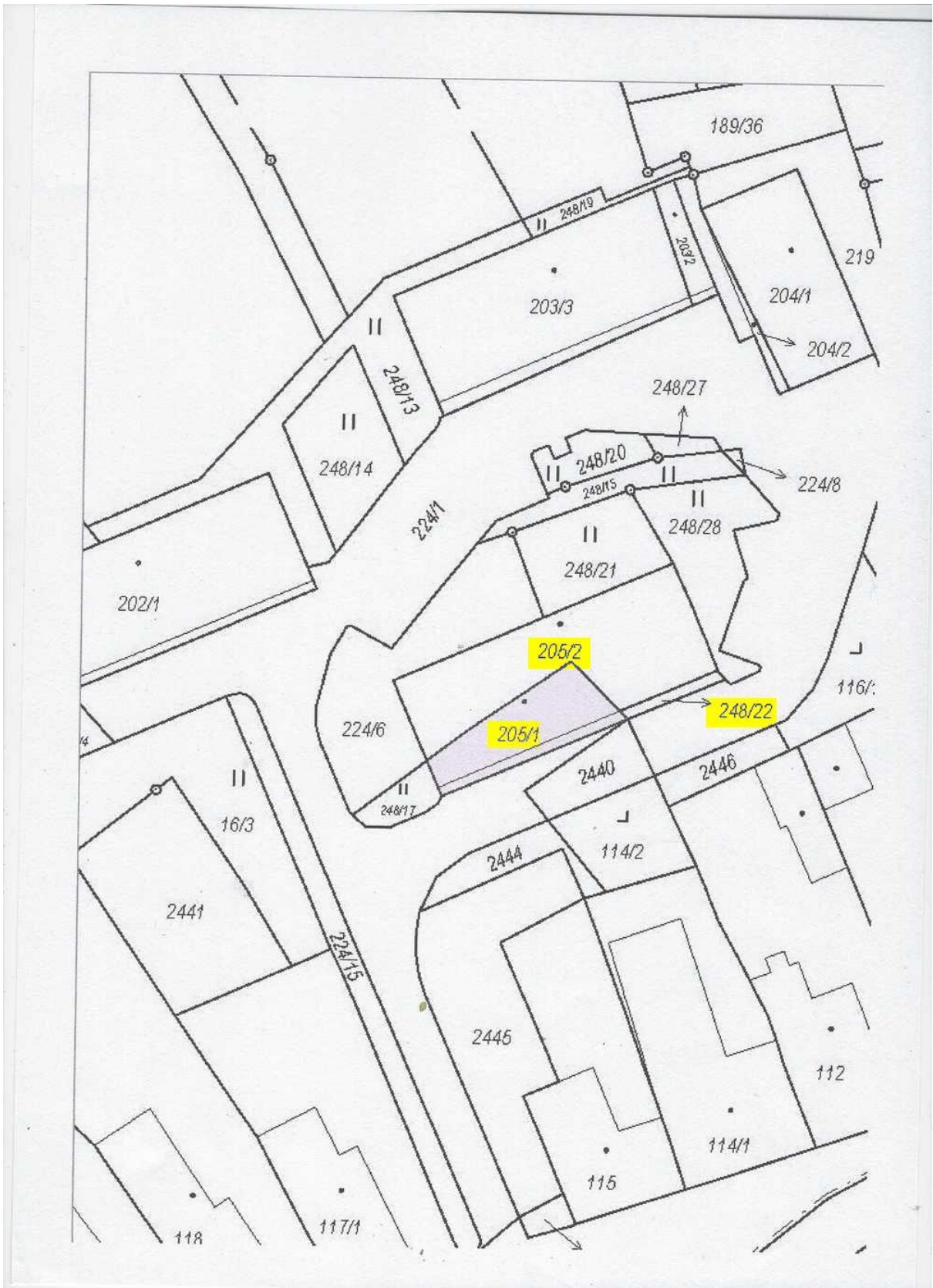
vnitřní chodba, vľavo vstup, v čele
ložnice, vpravo koupelna a WC

ložnice









A. Popis budovy

1) Budova sestávající se z :

Číslo popisné : 138

pozemek parc.č. st. 205/1 – zastavěná plocha o výměře 140 m² ✓
pozemek parc.č. st. 205/2 – zastavěná plocha o výměře 135 m² > 3/2
pozemek parc.č. st. 205/4 – zastavěná plocha o výměře 178 m²

Ulice :

Obec : Krásné Údolí

Katastrální území : Krásné Údolí

2) Budova je zapsána na Katastrálním úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, Sokolovská 167, 360 05 Karlovy Vary

v katastru nemovitostí pro obec : Krásné Údolí
a katastrálním území : Krásné Údolí
na listu vlastnictví č. 176

3) Budova :

na pozemcích parcelní číslo st. 205/2 a 205/4 – zastavěná plocha o výměře 135 m² a 178 m² zapsaných na listu vlastnictví č. 176
pro : obec Krásné Údolí

vlastník : Trsková Libuše, Krásné Údolí č.p. 48, Kříž Václav a Křížová Miluše, Krásné Údolí č.p. 138, Ing. Skala Jiří, Žlutická 530, Toužim, Nováčková Eva, Krásné Údolí č.p. 138, Macurová Jana, Krásné Údolí č.p. 135, Oberreiter Miroslav, Krásné Údolí č.p. 139, Krejčová Zdeňka, Krásné Údolí č.p. 26, Machač Václav a Machačová Krista, Krásné Údolí č.p. 139, Kotalík Vladislav, Krásné Údolí č.p. 138, Křížová Marie, Krásné Údolí č.p. 138, Smola Karel a Jindřiška, Krásné Údolí č.p. 133, Křpalová Blanka, Útvina č.p. 161, HOLLANDIA Karlovy Vary, a.s., Krásné Údolí, IČO : 40522962,

a parcelní číslo st. 205/1 – zastavěná plocha o výměře 140 m² zapsaném na listu vlastnictví č. 11000

pro : obec Krásné Údolí

vlastník : neznámý vlastník

4) K budově nepatří žádné další objekty.

B. Vymezení jednotek v budově (§ 4 odst. 2 písm.b))

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm.h) a § 4 zákona č. 72/1994 Sb.

- 1) Jednotka číslo 138/1 je byt 4+1 umístěný ve druhém nadzemním podlaží popisného čísla 138.

Celková plocha s příslušenstvím činí 118,0 m².

Jednotka 4+1, která má číslo 138/1 se skládá z :

kuchyně	11,9 m ²
pokoj	20,4 m ²
pokoj	20,5 m ²
pokoj	16,4 m ²
pokoj	20,3 m ²
koupelna	2,6 m ²
WC	1,6 m ²
předsíň	3,9 m ²
sklep	15,3 m ²
lodžie	5,1 m ²

Vybavení jednotky :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) plynový sporák	1 ks
c) umyvadlo	1 ks
d) vana	1 ks
e) WC mísa s nádrží	1 ks
f) míchací baterie	2 ks
g) radiátory	6 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) zvonek	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, tepla, plynu, elektroinstalace a pod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

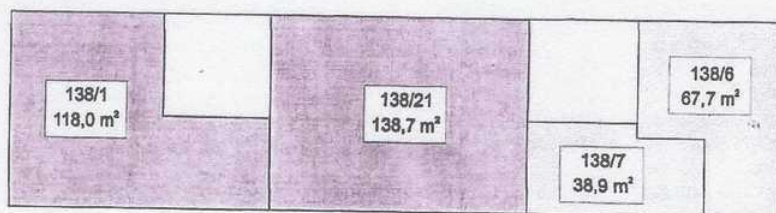
K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příloha č.1 k dodatku prohlášení vlastníka budovy ze dne 15. 10. 2004

Katastrální území : Krásné Údolí
Číslo popisné : 138
Číslo parcelní : 205/1, 205/2, 205/4

Původní vlastník : Trsková Líbuše
Krásné Údolí č.p. 48

2. nadzemní podlaží



1. nadzemní podlaží

