

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8119/056/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - bytové jednotky č.40/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.40 a na stavební parcele č.585 v katastrálním území a obci Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov.

Znalec:	Ing. Petra Jechová		
Adresa:	Vondroušova 1209 163 00 Praha 6		
IČ: 61455768	telefon: +420602357697	e-mail: p.jechova@volny.cz	
DIČ: 6760130498			

Zadavatel:	ASPELL a.s., IČO: 28381955		
Adresa:	Hellichova 458/1 118 00 Praha 1		

TRŽNÍ HODNOTA

2 020 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.3.2022

Vyhotoveno: V Praze 30.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je navrhnout tržní hodnotu nemovitého majetku - bytové jednotky č.40/1 včetně příslušenství dle zápisu na listech vlastnictví č.1408 a 2285 pro katastrální území a obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov podle stavu zjištěného ke dni 25.3.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovitého majetku pro účely dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne : bez prohlídky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.3.2022, list vlastnictví č.1408 pro k.ú. a obec Kynšperk nad Ohří (vlastnictví budovy a pozemku)
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.3.2022, list vlastnictví č.2285 pro k.ú. a obec Kynšperk nad Ohří (vlastnictví jednotky č.40/1)
- kopie katastrální mapy příslušné části k.ú. Kynšperk nad Ohří
- mapové podklady
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle zákona č.72/1994 Sb., jehož právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastaly dne 25.8.1998 rozhodnutím č.j. V-3121/1998-409 Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, pracoviště Sokolov
- oznámení o změně obsahu prohlášení o vymezení jednotek ze dne 6.5.2002, jehož právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastaly dne 14.5.2002 rozhodnutím č.j. V-1455/2002-409 Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, pracoviště Sokolov
- fotodokumentace dodaná objednatelem
- vlastní databáze zpracovatele

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Na nemovitost se díváme jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů).

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije **metoda dočasné renty**, která jednak zohledňuje konečnou zbytkovou životnost staveb, jednak prakticky nekonečnou životnost pozemku, který je předmětem ocenění.

Nájemným pro účely výpočtu výnosové hodnoty se rozumí nájemné bez DPH a poplatků, které hradí nájemce nad rámec nájemného za různé služby - čisté nájemné.

Podkladem pro určení výše nájemného jsou zpravidla nájemní smlouvy, pokud je sjednané nájemné **v místě a čase obvyklé (tržní nájemné)**.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Touto metodou se stanovuje cena obvyklá.**

Pokud nelze zjistit dostatečný vzorek realizovaných cen (cen sjednaných), ale pouze vzorky nabídkových cen, jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické

- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Kynšperk nad Ohří, k.ú. Kynšperk nad Ohří
Adresa nemovité věci: Zámecká 40/2, 357 51 Kynšperk nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

ASPELL a.s., RČ/IČO: 28381955, Hellichova 458/1, 118 00 Praha, podíl 1 / 1

Oceňovaná bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č.2285 pro katastrální území a obec Kynšperk nad Ohří jako výhradní vlastnictví obchodní společnosti ASPELL a.s. (IČO 28381955) se sídlem Hellichova 458/1, 118 00 Praha. Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu - vlastnické právo není omezeno.

Bytový dům č.p.40 se stavební parcelou č.585 k.ú. Kynšperk nad Ohří je zapsán na listu vlastnictví č.1408 pro k.ú. a obec Kynšperk nad Ohří jako podílové spoluvlastnictví čtyř vlastníků bytových jednotek, spoluvlastnický podíl náležející jednotce č.40/1 činí 6076/25222 celku.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace skutečného provedení stavby nebyla objednatelem předložena. Popisy a výměry konstrukcí a vybavení vycházejí výhradně z informací dodaných objednatelem ocenění a z dostupných listin.

Místopis

Město Kynšperk nad Ohří má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 4700 trvale žijících obyvatel, infrastruktura města je na velmi dobré úrovni. Ve městě jsou kompletní inženýrské sítě, široká síť obchodů a služeb, kulturní a sportovní zařízení, ordinace praktických lékařů i specialistů, síť mateřských, základních a středních škol. Městem protéká řeka Ohře, lokalita ve které je umístěn oceňovaný byt se nalézá mimo plochy ohrožené zaplavením. Ve městě je autobusové a vlakové nádraží, nájezd na dálnici D6 se nalézá na jižním okraji města asi 2 km od centra, silniční vzdálenost do okresních měst Sokolov a Cheb je okolo 12 km. Oceňovaný nemovitý majetek je umístěn v Zámecké ulici, která je součástí centra města, městský úřad je vzdálen méně než 200 m, autobusové nádraží asi 500 m, vlaková stanice Kynšperk je umístěna na protějším břehu Ohře, na severozápadním předměstí Dolní Pochlovice, asi 1 km od Zámecké ulice.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

577 Město Kynšperk nad Ohří (ostatní plocha - ostatní komunikace)
591/2 Město Kynšperk nad Ohří (ostatní plocha - ostatní komunikace)

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - bytová jednotka č.40/1 je umístěna v přízemí bytového domu č.p.40. Dům je součástí malého sídliště vestavěného v průběhu padesátých let do proluky v historické části města, bytové domy bezprostředně navazují na Panský dům, vystavěný v 16.století jako městská radnice, v současné době slouží jako výstavní síň. Bytové domy tvoří menší uzavřený areál, uvnitř areálu je zelená plocha. Vjezd do vnitrobloku vede ze Strmé ulice, přístupové komunikace jsou dostatečně kapacitní, parkovací možnosti v bezprostředním okolí domu jsou poněkud omezené.

Bytová jednotka je charakteru 3+1 a dle zaslané fotodokumentace je po rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky 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

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,801}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Kynšperk nad Ohří

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{321,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Stavební parcela č.585 k.ú. Kynšperk nad Ohří je zcela zastavěna domem č.p.40, další rozvoj nemovitosti na dané parcele je vyloučen. Cena pozemku je jen doplňkovým údajem - spoluvlastnický podíl na pozemku je vázán na vlastnictví bytové jednotky a není samostatně obchodovatelný. Cena pozemku (výše spoluvlastnického podílu) nemá na věcnou hodnotu ani na odhad hodnoty tržní žádný vliv.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	321,-	1,060		340,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	585	214	340,26	72 815,64
Stavební pozemek celkem			214		72 815,64

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **72 815,64 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 6 076 / 25 222

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **17 541,35 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.40/1

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č.40/1 je byt 3+1 umístěný v přízemí domu č.p.40 v Zámecké ulici v Kynšperku nad Ohří. Dům č.p.40 je zděný objekt provedený jako koncový v řadové zástavbě, má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, valbovou střechu. Dům byl postaven kolem roku 1952, stáří ke dni ocenění je odhadováno na 70 let. Stavebně-technický stav domu odpovídá stáří a průměrné úrovni údržby, na domě je nová střešní krytina včetně klempířských prvků a bleskosvodů, jsou vyměněna původní dřevěná okna za plasty.

Byt č.40/1 je umístěn v přízemí domu, skládá se z předsíně, koupelny, WC, kuchyně se spíží a tří obytných místností. Bližší popis vybavení bytu a jeho technického stavu není k dispozici, prohlídka na místě samém není dle sdělení objednatele posudku možná. Z dostupných listin a z informací dodaných objednatelem vyplývá, že kuchyň je vybavena běžnou linkou a sporákem na plyn, v koupelně je instalována smaltovaná vana a umyvadlo, záchod je splachovací, všechny zařizovací předměty jsou předpokládány ve standardním provedení. Vytápění bytu je řešeno lokálními topidly typu WAW, příprava teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Příslušenství bytu tvoří sklep umístěný v suterénu domu. Z předložených fotografií je možno usoudit, že v bytě jsou nové nášlapné vrstvy podlah (lamino nebo PVC), je obnoveno štukování a malby, technický stav se jeví jako velmi dobrý). Pro výpočet věcné hodnoty i pro návrh hodnoty tržní zpracovatel předpokládá, že vybavení bytu je kompletní a funkční a že technický stav bytu umožňuje jeho užívání bez omezení.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	4,42 m ²	1,00	4,42 m ²
pokoj	Obytné prostory	10,04 m ²	1,00	10,04 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,81 m ²	1,00	16,81 m ²
pokoj	Obytné prostory	14,64 m ²	1,00	14,64 m ²
spíž	Obytné prostory	0,68 m ²	1,00	0,68 m ²
WC	Obytné prostory	0,87 m ²	1,00	0,87 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,22 m ²	1,00	3,22 m ²
předsín	Obytné prostory	4,14 m ²	1,00	4,14 m ²
sklep	Obytné prostory	1,27 m ²	0,50	0,64 m ²
sklep	Obytné prostory	4,67 m ²	0,50	2,34 m ²
Celková podlahová plocha		60,76 m²		57,79 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zdivo z plných cihel min. tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný, valbová střecha
5. Krytiny střeš	betonová krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	betonové s teracem
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi
12. Vrata	nehodnotí se
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, vlýsky (prkna)
15. Vytápění	lokální WAW
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler

22. Vybavení kuchyní	plynový sporák, typová linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	vestavěné skříně, domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	19 650 Kč/m ²
Podlahová plocha	57,79 m ²
Reprodukční cena	1 135 573 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	61 321	61 321	5,68
2. Svislé konstrukce	18,20	206 674	206 674	19,16
3. Stropy	8,40	95 388	95 388	8,84
4. Krov, střecha	4,90	55 643	55 643	5,16
5. Krytiny střeš	2,30	26 118	26 118	2,42
6. Klempířské konstrukce	0,70	7 949	7 949	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	64 728	64 728	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	32 932	32 932	3,05
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	14 762	14 762	1,37
10. Schody	2,90	32 932	32 932	3,05
11. Dveře	3,30	37 474	37 474	3,47
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	60 185	60 185	5,58
14. Povrchy podlah	3,00	34 067	34 067	3,16
15. Vytápění	4,80	54 508	54 508	5,05
16. Elektroinstalace	5,10	57 914	57 914	5,37
17. Bleskosvod	0,40	4 542	4 542	0,42
18. Vnitřní vodovod	3,20	36 338	36 338	3,37
19. Vnitřní kanalizace	3,10	35 203	35 203	3,26
20. Vnitřní plynovod	0,40	4 542	4 542	0,42
21. Ohřev teplé vody	2,20	24 983	24 983	2,32
22. Vybavení kuchyní	1,90	21 576	21 576	2,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	44 287	44 287	4,11
24. Výtahy	1,30	14 762	0	0,00
25. Ostatní	5,70	64 728	64 728	6,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	42 016	0	0,00

Upravená reprodukční cena	1 078 795 Kč
Podlahová plocha	57,79 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	18 668 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	57,79
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	18 668

Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 078 824
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	58,30
Věcná hodnota (VH)	Kč	449 870

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Kynšperk nad Ohří
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	1.NP
Užitná plocha:	57,79 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt 3+1			
Lokalita:	Pochlovická, Kynšperk nad Ohří			
Popis:	V městské části Pochlovice dům z novější zástavby, zděný, zateplený, plastová okna. Byt 3+1 ve 2.patře domu bez výtahu, etážové topení s kotlem na plyn, TUV z kotle. Okraj zástavby, klidová zóna, blízkost lesa a vodní plochy. V příslušenství malá lodžie a sklep (výměra je v celkové ploše bytu)			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	zděný dům, zateplený			
Užitná plocha:	88,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - 3+1, 88 m ² , vč.sklepa a lodžie	1,15			
K3 Poloha v rámci města - Pochlovická	1,10			
K4 Poloha v domě - 2.patru, bez výtahu	0,98			
K5 Celkový stav - dobrá údržba	0,95			
K6 Vliv příslušenství - sklep, lodžie	0,98			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - střední byt	1,10			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 490 000	88,00	28 295	1,14	32 256



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt 2+1
Lokalita:	Náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří
Popis:	Panelový dům v centru města, zateplený, nová fasáda, střecha, okna. Byt ve 2.NP bez výtahu, technický stav velmi dobrý, zděné jádro, vestavěné skříně. V příslušenství sklep a balkon. V příslušenství dva sklepy, balkon 6 m ² . Byt má 53 m ² vč.sklepa, který je započítán 1/2 své výměry.
Podlaží:	2.NP
Dispozice:	2+1

Typ stavby: panel, zatepleno

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - 2+1, 50 m ²	0,97
K3 Poloha v rámci města - náměstí SNP	1,03
K4 Poloha v domě - 2.NP, bez výtahu	1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,95
K6 Vliv příslušenství - sklepy, balkon	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dobrý byt	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	50,00	49 800	0,81	40 338

Název: Byt 2+1

Lokalita: K. Havlíčka Borovského, Kynšperk nad Ohří

Popis: Atypický podkrovní byt o dispozici 2+1 s výměrou 60 m². Je po kompletní rekonstrukci, a to včetně společných prostor domu. K tomuto bytu je vymezeno parkovací stání na soukromém pozemku a sklep. Výhodou bytu v centru je možnost využití udržované společné zahrady za domem. Nemovitost je vhodná také pro investiční účely s předpokládaným ročním výnosem 120.000 Kč.

Podlaží: Podkroví

Dispozice: 2+1

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha v rámci města - dobrá	1,05
K4 Poloha v domě - podkroví	0,98
K5 Celkový stav - dobrý	1,05
K6 Vliv příslušenství - parkovací stání	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zkosené stropy v podkroví, horší byt	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 890 000	60,00	31 500	1,02	32 130

Minimální jednotková porovnávací cena	32 130 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 908 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 338 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	34 908 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	57,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 017 333 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 017 333 Kč
Věcná hodnota	467 411 Kč
z toho hodnota pozemku	17 541 Kč

Silné stránky

- dům v centru města s dobrou infrastrukturou
- dobře přístupný pozemek
- základní služby v místě
- dobrá dopravní dostupnost
- příznivá okolní zástavba
- vyšší poptávka nad nabídkou

Slabé stránky

- dům jen běžně udržovaný
- byt bez balkonu nebo lodžie
- méně atraktivní 1.NP
- omezené parkovací možnosti v místě

Tržní hodnota
2 020 000 Kč
slovy: Dvamilionydvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnávací hodnoty, jednotlivé rozdíly byly upravovány korekčními koeficienty. Nabídka je velmi nízká nad vyšší poptávkou. Byt je umístěn ve zděném domě blízko centra města, technický stav domu je jen průměrný. Byt v přízemí, předpokládá se provedení rekonstrukce - viz doložená fotodokumentace.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

2 020 000 Kč

slovy: Dvamilionydvacettisíc Kč

Úkolem znalce je navrhnout tržní hodnotu nemovitého majetku - bytové jednotky č.40/1 včetně příslušenství dle zápisu na listech vlastnictví č.1408 a 2285 pro katastrální území a obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov podle stavu zjištěného ke dni 25.3.2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji dle připojené likvidace.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8119/056/22 evidence posudků.

V Praze 30.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8119/056/22

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 2285	2
Výpis z katastru nemovitostí - LV 1408	2
Koipe katastrální mapy	1
Mapa lokality	2
Informace o řízení č.j.V-1455/2002-409	2
Fotodokumentace dodaná objednatelem	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2022 08:35:03

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

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 2285

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1	28381955	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
40/1	byt				byt.z.	6076/25222
Vymezeno v:						
	Budova	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40, byt.dům, LV 1408				
		na parcele 585, LV 1408				
	Parcela	585	zastavěná plocha a nádvoří			214m2

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 existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka a jejich příslušenství uvedených v čl. I zástavní smlouvy, tj. splacení jistiny úvěru s příslušenstvím dle smlouvy o úvěru č. 981900080 ve výši 28.800.000,- Kč, jakož i dalších dluhů vzniklých na základě zástavní smlouvy nejpozději do 1.10.2033 až do výše 57.600.000,- Kč.

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 40/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Sokolov

V-7140/2021-409

Pořadí k 26.11.2021 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Sokolov

V-7140/2021-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Sokolov

V-7140/2021-409

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

List vlastnictví č.2285 - vlastnictví bytu

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2022 08:35:03

Typ vztahu

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva současně zřizovaného.

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlin, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 40/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Sokolov

V-7140/2021-409

Pořadí k 26.11.2021 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 12:54:49.
Zápis proveden dne 10.11.2021.

V-6277/2021-409

Pro: ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1

RC/IČO: 28381955

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.03.2022 08:54:36

Podpis, razitko:

Rizeni PÜ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 15:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 1408

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1	28381955	3038/12611
Jehličková Marie, Zámecká 40/2, 35751 Kynšperk nad Ohří	445103/101	3241/12611
Koudelka Tomáš, Zámecká 40/2, 35751 Kynšperk nad Ohří	821030/1022	6357/50444
Koudelková Petra, Zámecká 40/2, 35751 Kynšperk nad Ohří	815724/2225	6357/50444
SJM Váňa Karel Bc. a Váňová Iva Mgr., Jesenice č.ev. 18, 35002 Okrouhlá	650420/1330 665412/1738	6307/25222

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
	585	214	zastavěná plocha a nádvoří			
	Na pozemku stojí stavba: Kynšperk nad Ohří, č.p. 40, byt.dům					
	Stavby					
	Typ stavby					
	Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40		byt.dům	585		
	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
	40/1	byt	2285	byt.z.	6076/25222	
	Spoluvlastníci 28381955; ASPELL a.s.					
	40/2	byt	2282	byt.z.	6357/25222	
	Spoluvlastníci 821030/1022; Koudelka Tomáš					1/2
	815724/2225; Koudelková Petra					1/2
	40/3	byt	1525	byt.z.	6307/25222	
	Spoluvlastníci 650420/1330 665412/1738; Váňa Karel Bc. a Váňová Iva Mgr.					
	40/4	byt	1612	byt.z.	6482/25222	
	Spoluvlastníci 445103/101; Jehličková Marie					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Kynšperk nad Ohří, č.p. 40

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.)

POLVZ:64/1999 ze dne 27.07.1998. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.1998.

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

List vlastnictví č.1408 - vlastnictví stavby a pozemku

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 15:55:02

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří
Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří List vlastnictví: 1408

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-3121/1998-409
Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 06.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2002.
V-1455/2002-409

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.03.2022 16:16:44

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

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

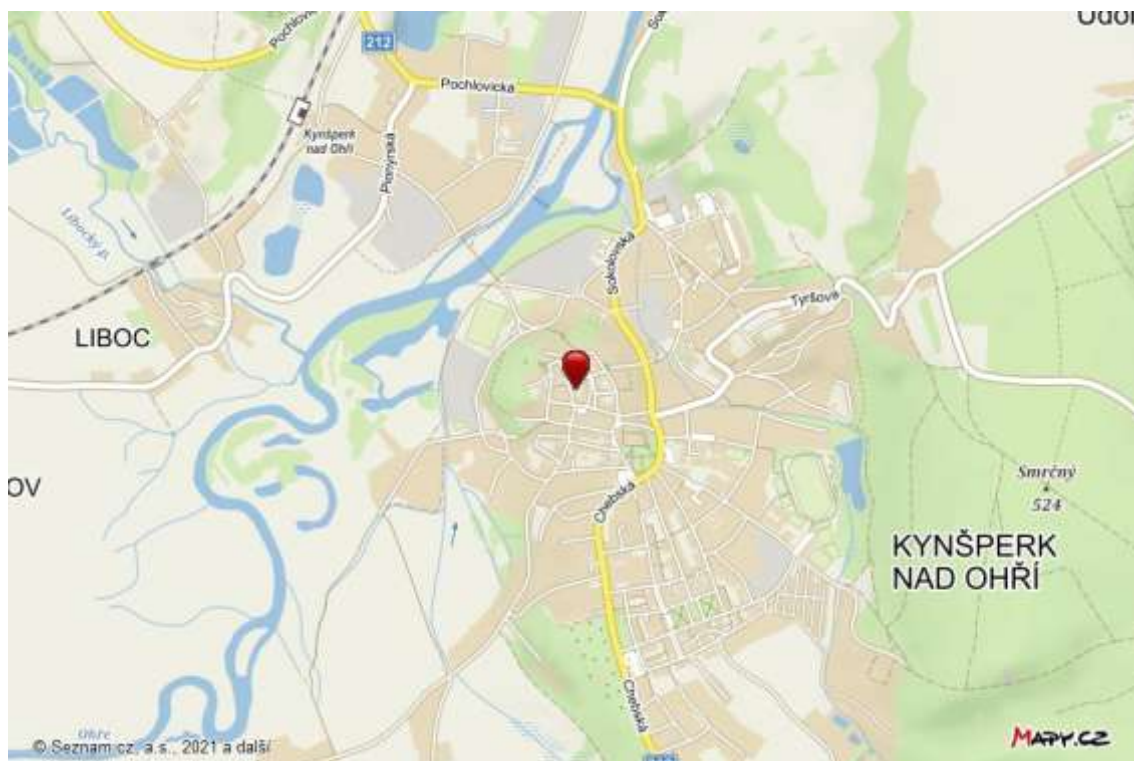


Pozemek p.č. 585 v k.ú. č. 678627

Mapa oblasti



Detail umístění v lokalitě



Širší souvislosti umístění



Ortofotomapa

Informace o průběhu řízení

Číslo řízení V-1455/2002-409

Pracoviště Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov

Název Vklad

Stav Řízení ukončeno

Datum vytvoření 14.05.2002

Kolek 500

Přířazeno:

Doručeno/Založeno: 14.05.2002 08:32:59

Účastníci řízení			
Název účastníka	Identifikace	Adresa	Typy účastníka
Jehlička Jiří	411018	Zámecká 40, 35751 Kynšperk nad Ohří	Oprávněný
Jehličková Marie	440103	Zámecká 40, 35751 Kynšperk nad Ohří	Oprávněný
Město Kynšperk nad Ohří	00259454	Komenského 221, 35751 Kynšperk nad Ohří	Oprávněný

Předmět řízení	
Název	Vlastnictví

Katastrální území	
Název	678627 Kynšperk nad Ohří

Objekty řízení - parcely			
Parcela	Díl	Typ parcely	Zdroj Pův.k.ú. ZE
585 k.ú. Kynšperk nad Ohří	PKN		

Objekty řízení - stavby	
Stavba	Typ stavby č.p.
Kynšperk nad Ohří, č.p. 40	

Objekty řízení - jednotky		
Jednotka	Způsob využití jednotky	Budova
40/2	byt	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40
40/1	byt	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40
40/3	byt	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40
40/4	byt	Kynšperk nad Ohří, č.p. 40

Přířazené listiny		
Název	Daňší údaje	Popis
Prohlášení vlastníka budovy	o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu	
Vyhotovitel listiny -I		
Listina ze dne 06.05.2002		Nabytí právní moci
Platnost údajů od 14.05.2002 14:45:43	Platnost údajů do	Platnost dalších údajů od 19.06.2002 13:43:30

Seznam výkonných operací				
Typ	Název	Text	Datum	Ukončeno

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - BCD
strana 1

26.03.2022 11:35

Informace o průběhu řízení

Seznam výkonných operací				
Typ	Název	Text	Datum	Ukončeno
1	Založení řízení		14.05.2002	14.05.2002
43	Předání ke zpracování		14.05.2002	14.05.2002
2	Zaplombování		14.05.2002	14.05.2002
43	Předání ke zpracování		14.05.2002	14.05.2002
3	Předání vkladu k aktualizaci		19.06.2002	19.06.2002
17	Změny navrženy		28.11.2002	28.11.2002
19	Odsouhlasení budoucího stavu		28.11.2002	28.11.2002
21	Provedení vkladu		28.11.2002	28.11.2002
147	Obecné obeslání		12.12.2002	12.12.2002
103	Vyrozumění o provedení vkladu		13.12.2002	13.12.2002
44	Ukončení řízení		13.01.2003	13.01.2003

Seznam operací typu událost			
Kód	Název	Text	Datum
501	Založení nového řízení		14.05.2002
532	Účastník byl automaticky ověřen proti ZR	Jehlička Jiří, 411018	20.05.2002
532	Účastník byl automaticky ověřen proti ZR	Jehličková Marie, 445103	20.05.2002
527	Přifazení listin k aktualizaci		28.11.2002
536	Poznámka k návrhu změny	V-1455/2002	28.11.2002
527	Přifazení listin k aktualizaci		28.11.2002
510	Zápis poznámky	12,12,02 Kynšperk převezme + ost.neodesl.	12.12.2002
510	Zápis poznámky	7,1,02 manž.Jehličkovým KL	07.01.2003
513	Poslední doručenka	Vypravení spisu	13.01.2003
509	Uložení do dokumentačních fondů		13.01.2003

