

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 885-24/20

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 6 na pozemku st. p. č. 27, pozemkové parcely parc. č. 27 a 85/1, vše k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary

Objednavatel znaleckého posudku: G. P. Investmens a.s.
Ostrovského 253/3
150 00 Praha 5
IČO: 28507461

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny nemovitosti za účelem
nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 25.2.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 20. 3. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 6 na pozemku st. p. č. 27, pozemkové parcely parc. č. 27 a 85/1, vše k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 6
Adresa předmětu ocenění:	Kosmová čp. 1505 364 01 Kosmová
LV:	19
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Toužim
Katastrální území:	Kosmová
Počet obyvatel:	3 705

3. Prohlídka

Vlastník nemovitosti neposkytl součinnost. Výzva zástavního věřitele k umožnění prohlídky byla vlastníku doručena s žádostí o umožnění prohlídky na den 25. 2. 2020. Vlastník nemovitosti prohlídku neumožnil. Prohlídka exteriéru byla provedena téhož dne zástupcem věřitele. Další informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Karlovarský, Katastrální pracoviště Karlovy Vary ze dne 12.9.2019 a 20. 3. 2020, pro k.ú. Kosmová, LV - 19
- nahlížení do KN, k.ú. Kosmová, LV – 19
- Protokol o provedené kontrole stavu zástavy ze dne 25.2.2020
- kopie katastrální mapy k.ú. Kosmová, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka exteriéru nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- mapa záplavových území
- informace a údaje poskytnuté vlastníkem - fotokopie výňatku z prohlášení vlastníka a smlouvy o rozdělení vlastnictví
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Bubica, Kosmová 6, 364 01 Toužim, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví a Protokol o provedené kontrole stavu zástavy. Další informace byly zjištěny z veřejně dostupných zdrojů. Jde o stavbu původní zemědělské usedlosti čp. 6, zapsané na KN jako rodinný dům, pozemkem zastavěné plochy a nádvoří p.č. 27 a pozemkem zahrady p.č. 85/1, které na sebe navazují, jsou v jednom funkčním celku, užívané s rodinným domem, zapsané na LV 19 pro

k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary. Nemovitost vlastní Babica Jiří, který nemovitost nabyl na základě Smlouvy darovací ze dne 15. 11. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2004, V-7335/2004-403. Majetek vlastníka je zastaven Zástavním právem smluvním. Vlastník nemovitosti je současně dlužníkem, a na jeho majetek byla zahájena exekuce a byl vydán příkaz k prodeji nemovitosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Kosmová je malá vesnice, část města Toužim v okrese Karlovy Vary, která se nachází cca 2,5 km na jih od obce Toužimi, jako její oddělená část. Prochází zde silnice II/198. Historické jádro Kosmové tvoří původní zemědělské usedlosti uspořádané do oválu, ohraničené brodem říčky Střely. Jde o stavby lidové architektury s roubenými a hrázděnými domy. Jedním z těchto objektů je oceňovaný dům čp. 6, zděná usedlost s patrovým stavením a s kulisovou branou. Historické jádro Kosmové je památkovou zónou. Obec Toužim má status města a je obcí s pověřeným městským úřadem, Leží cca 35 km jihovýchodně od Karlových Varů a 50 km severozápadně od Plzně. Protéká jím řeka Střela a v okolí města se nachází množství rybníků. V obci je základní občanská vybavenost, veškeré inženýrské sítě, je zde zastávka linkového autobusu. Kompletní vybavenost vč. úřadů je v Karlových Varech.

Oceňovaná nemovitost leží v centru oddělené části Kosmová, přímo přístupná z komunikace II/198. Jedná se o samostatně stojící zděný, přízemní, podsklepený objekt, se sedlovou střechou. Dle obhlídky exteriéru je zdivo smíšené, kamenná podezdívka kulisová kamenná vstupní brána do usedlosti. Sedlová střecha s původní eternitovou šablonovou krytinou, klempířské konstrukce úplné. Fasáda objektu je v původním poškozeném stavu. Tři okna do dvorní části byla vyměněna, jinak jsou původní. Jedná se o původní zemědělskou usedlost, tedy část půdorysu je tvořena obytnou částí, zbytek původní hospodářské příslušenství, půdní prostory v podkroví. Konkrétní napojení objektu na inženýrské sítě nezjištěno. Svým účelem, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním se pro účely ocenění a ke dni ocenění jedná o rodinný dům. Prohlídka interiéru nebyla umožněna, pro ocenění se vychází z původního stavu.

Zastavěná plocha domem dle ortofotomapy je cca 153 m², podlahová plocha pak má cca 122 m². Zastavěná plocha a nádvoří dle KN, pozemek p.č. 27 má plochu 1788 m², pozemek zahrady p.č. 85/1 plochu 1873 m². Dle Povodňového plánu ČR, mapy záplavových území část pozemku p.č. 85/1 leží v záplavovém území. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými rodinnými domy.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv

zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná

informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku. U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnáním na trhu s nemovitostmi, neboť je v současné době na reálném trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Porovnání srovnatelných nemovitostí

Pro objektivní posouzení je třeba zohlednit, že se většinou jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize realitních makléřů a poplatky za právní služby. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, některé ceny bývají nabízeny k jednání. Reálný předpoklad snížení nabídkové ceny vybraných reprezentantů je upraven korekčním koeficientem, u cen nemovitostí rezervovaných koeficientem vyjadřujícím poplatek za služby realitních makléřů a právníků. Nemovitosti prodávané formou dražby pak mají uvedenu cenu znaleckého posudku, pokud byl zpracován, vyvolávací cena je uvedena v popisu

lokality	Užit Pl. m2	Pl. Poz. m2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč (k=0,85*)	cena za m2 UP (po korekci vel poz)	koef stavu	koef vybavení	koef polohy	návrh srovnatel ceny Kč	pozn
Toužim	200	1500	2 160 000	1 836 000	9 612	0,80	0,90	0,95	802 102	1*)
Dobrá Voda	120	628	1 400 000	1 190 000	12 817	0,95	1,00	1,20	1 782 542	2*)
Kojšovice	186	2039	2 500 000	2 375 000	12 364	1,00	0,95	1,00	1 432 985	3*)
Útvina	280	3933	1 899 000	1 614 150	3 467	1,00	0,95	1,00	401 780	4*)
Třebouň	52	2423	720 000	612 000	8 106	0,95	1,00	1,00	939 459	5*)
Luhov	65	2171	325 000	276 250	2 482	1,00	1,00	1,15	348 268	6*)
průměr	151	2116	1 500 667	1 317 233	8 141				951 189	
Stavební pozemek		1788	cena Kč/m2		300					
zahrada		1873			50				93 650	
Porovnávaná nemovitost										
Kosmová	122	1788								

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, $k = 0,85$;

1*) bývalá zemědělská usedlost, velký dům s bytovými jednotkami 2+1 a 3+1, nyní byty k podnikání - obsazeny nájemníky, v půdních prostorách možnost vybudování dalších dvou bytových jednotek, rozsáhlé nebytové prostory s možností provozování výroby, autoservisu, prodejny s velkoobchodním skladem atp., městský vodovod a kanalizace, plynová přípojka na domě, ve vnitrobloku upravená zahrada s pergolou s možností grilování, pozemek 1500 m², zastavěná plocha 400 m², užitná plocha 200 m²

2*) částečně podsklepený cihlový dům bývalé hájovny s jedním nadzemním podlažím a zatepleným obytným podkrovím s celkovou užitnou plochou cca 120m², v přízemí byt 2+1 se šatnou, technickou místností a koupelnou s WC, v podkroví jsou 2 obytné místnosti, předsín s kuchyňkou, dvě komory, samostatné WC a koupelna, dům po citlivé rekonstrukci se zachováním originálních prvků, dveří a podlah, nová dřevěná okna, elektroinstalace, vodoinstalace, podlahové topení v přízemní koupelně, v suterénu se zateplenými podlahami, nový rozvod ÚT, v podkroví kamna na tuhá paliva, hliníková krytina ALUKRYT, vodovodní přípojka včetně vlastní studny ve sklepě, kanalizace, krásný výhled do krajiny, na zahradě vzrostlé ovocné stromy, prodej formou el. aukce, vyvolávací cena 690 000 Kč, cena znaleckého posudku 1,4 mil. Kč

3*) rodinný dům 186 m² UP, o dispozici 3+1, po částečné rekonstrukci, nová elektrika, plastová okna se žaluziemi, nová střecha, dům je chodbou rozdělen na dvě části, na jedné polovině obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelna se sprchovým koutem a WC, ve druhé ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou, půda nabízí mnoho možností využití (další pokoje pro bydlení), voda ze studny, v obci zaveden obecní vodovod, odpad sveden do septiku, pozemek 2039 m²

4*) bývalé zemědělské stavení, samostatný podsklepený rodinný dům se 2 podlažími, UP 280 m², pozemek 3.933 m², vlastní kopaná studna napojená do domu, jímka na odpadní vodu, dále se na pozemku nachází jedna obytná budova, kde jsou dva byty 3+1 a 4+1 mezonetový, v podkroví možno vybudovat další obytné místnosti, na pozemku stodola, která sloužila jako autodílna, další budova, která sloužila k pěstování žampionů (možno upravit také na bydlení), celý pozemek oplocený, nutná renovace

5*) bývalé zemědělské stavení, rodinný dům podsklepený, dvě nadzemní podlaží, nyní dispozice 1+1, po rekonstrukci, možné rozšířit až na 4+1, k domu patří velká zahrada o výměře 2200 m², zde se nachází stodola, dílna, kurník a sad ovocných stromů, cena byla stanovena jako k jednání 720 000 Kč

6*) dražba samostatně stojícího zděného přízemního, nepodsklepeného objektu, se sedlovou střechou, jedná se o původní zemědělská usedlost, tedy část půdorysu je tvořena obytnou částí, zbytek původní hospodářské příslušenství (seník, chlévy), půdní prostory ke skladování, podlahová plocha obytné části: 65 m², obestavěný prostor 1.335 m³, zastavěná plocha 255 m², oplocení, přístřešek (pravděpodobně studna), kolna ve dvoře, vrátka, porosty, stav odpovídá stáří a absenci údržby, v místě není možnost napojení na veřejnou vodu a kanalizaci, pouze elektro, přístup po zpevněné komunikaci, není deklarována ochrana přírody, vyvolávací cena 216 667 Kč, cena dle znaleckého posudku 325 000 Kč

Pro porovnání byly vybrány obdobné rodinné domy, převážně bývalé zemědělské stavení s pozemky pro hospodaření. Nemovitosti jsou v blízkém okolí, většinou jsou určeny

k modernizaci či stavebním úpravám, srovnatelného stáří i stavu. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 1,5 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 1,3 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha rodinných domů činí 151 m², průměrná plocha pozemku je 2116 m². Jedná o obdobné zemědělské usedlosti s obdobnými plochami pozemku. U posuzované nemovitosti je nad rámec pozemku p.č. 27 o ploše 1788 m², který odpovídá pozemkům pro zemědělská stavení, ještě další pozemek zahrady p.č. 85/1 o ploše 1873m², který částečně leží v záplavovém území. Tento pozemek není zahrnut do porovnání a jeho cena je stanovena samostatně. Užitná plocha porovnávané nemovitosti i plocha pozemku je menší, než je zjištěný průměr. Na trhu s nemovitostí byla též zjišťována cena stavebních pozemků a zahrad v dané lokalitě. Stavební pozemky po úpravě koeficientem nabídky se pohybují za průměrnou cenu cca 300 Kč/m², cena zahrady se může pohybovat za cca 50 Kč/m². Cena za jednotku užitné plochy porovnávaných nemovitostí je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 8,14 tis. Kč. Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, a koeficientem polohy. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů (1 až 6), a to ve výši cca 951 tis. Kč. Při ploše zahrady p.č. 85/1 1873 m² pak její cena může činit necelých 100 tis. Kč, celkem 1 045 tis. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti, především neumožnění prohlídky nemovitosti a umístění v památkové zóně, je jako porovnatelná hodnota navržena částka po zaokrouhlení

1 045 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví LV 19

Jiří Bubica, Kosmová 6, 364 01 Toužim, podíl 1 / 1

Cena nebude upravena

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že na

majetek zapsaný na LV 19 - rodinný dům čp. 6 na pozemku st. p. č. 27, pozemek parc. č. 27 a 85/1, k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary

je uvaleno Zástavní právo smluvní a zahájena exekuce.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 6 na pozemku st. p. č. 27, pozemkové parcely parc. č. 27 a 85/1, vše k.ú. Kosmová, obec Toužim, okres Karlovy Vary. Vlastník nemovitosti není součinný a neumožnil prohlídku nemovitosti. Byla provedena pouze prohlídka exteriéru. K této skutečnosti je přihlédnuto v odhadu možné tržní ceny. Z výše uvedeného důvodu si znalkyně vyhrazuje právo na revizi závěru posudku, budou-li zjištěny skutečnosti mající vliv na cenu nemovitosti.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 19, k.ú. Kosmová, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

1 045 000,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřicetpět tisíc Kč

V Praze 20. 3. 2020

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Kosmová, LV - 19
- kopie katastrální mapy k.ú. Kosmová, oblast oceňované nemovitosti
- Povodňový plán ČR, oblast Kosmové, oddělené části obce Toužim
- fotodokumentace exteriéru

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 885-24/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 885-24/20.