

Znalecký posudek

č. 1827/72/2020

ocenění nemovitosti – bytové jednotky č. 826/8 v bytovém domě č.p. 826, ulice
Vítězná, obec Hranice, okres Cheb



Objednatel:

LEXICO, a.s.
Legionářská 1319/10, Nová Ulice
77900 Olomouc
IČO: 25856235

Účel ocenění:

Odhad tržní hodnoty pro potřeby nedobrovolné dražby

Datum, k němuž je majetek oceněn: 27.12.2020

Zhotovitel:

RNDr. Irena Šajnová
Krnská 923/9, 197 00 Praha 9
tel.: +420 777 762 530
e-mail: sajnova@expert-servis.eu

Odhad obsahuje 6 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Praha, dne: 30.12.2020

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Na základě objednávky ze dne 9.9.2020 je předmětem ocenění nemovitost - bytová jednotka č. 826/8 v bytovém domě č.p. 826, ulice Vítězná, obec Hranice, okres Cheb, s příslušenstvím a podílem ve výši 3408/100000 na společných částech domu č.p. 826, 827 a 828 a pozemku č. parc. St. 895/3 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice, vše zapsané na LV č. 937 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice, jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

2. NÁLEZ - POPIS MAJETKU

Majetek: Byt 2+1 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu č.p. 826, 827 a 828 a pozemku č.parc. St. 895/3 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice.

Vlastník majetku:

MCP Balla József a Balla Gabriela, Vítězná 826, 35124 Hranice, ident. 641114/7633, 695515/1225.

Adresa majetku:

Vítězná 826, 35124 Hranice

Kód katastrálního území:	647641
Název katastrálního území:	Hranice u Aše
Kód obce:	554553
Název obce:	Hranice
Počet obyvatel obce:	2266 (k 1.1.2020)
Kód okresu:	CZ0411
Název okresu:	Cheb
Poloha v obci:	Centrum města

Místní šetření:

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna z důvodu nespolupráce dlužníka.

Podklady:

Výpis z KN LV 937 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice, k datu 04.05.2020.

Kopie katastrální mapy k.ú. Hranice u Aše z náhledu do KN ze dne 6.5.2020.

Protokol, zaměření jednotky a fotodokumentace z prohlídky nemovitosti ze dne 11.9.2020.

Údaje z aktuálního realitního trhu.

Lokalita:

Hranice je městem v nejsevernější části ašského výběžku v okrese Cheb, v Karlovarském kraji. Jeho katastrální území hraničí ze západu, severu i východu s územím Německa. Nejbližší české větší město je Aš, cca 9 km na jih po silnici II.třídy (217), která na severu města pokračuje do Německa před hraniční přechod Hranice/Ebmath. Město má veškerou technickou (rozvody elektřiny, vodovod, kanalizace, zemní plyn) i velmi dobrou občanskou vybavenost (základní i mateřskou školu, poštu, zdravotnické zařízení, obchody se smíšeným zbožím, pohostinství a další služby).

Doprava je zajišťována autobusy i vlakem (železnice ve městě končí) se spojením do Aše a do Chebu.

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru města, jižně od Masarykova náměstí. Okolní zástavba je rozptýlená a tvoří ji rodinné i bytové domy a malý provozní areál.

Bytová jednotka č. 826/8 se nachází v krajní, severní sekci nízkopodlažního panelového bytového domu s č.p. č.p. 826, 827 a 828, který stojí ve směru S-J s jižním štítem při křížení ulic Vítězná a Růžové údolí. Služby jsou v pěší dostupnosti. Zastávka autobusu i vlakové nádraží jsou cca 400 m od domu.

Pozemky:

Pozemek č.parc. St. 895/3 k.ú. Hranice u Aše je rovinný a je zastavěn bytovým domem č.p. 826, 827 a 828. Hlavní vstup do domu je ze západní strany domu z ulice Vítězná přes zatravněný pozemek ve vlastnictví města. Pozemek kolem domu je městská zeleň, místy s okrasnými keři. Parkování je možné na v ulici nebo přilehlých ulicích.

Inženýrské sítě:

Byt je napojen na přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a zemního plynu.

Popis a účel:

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, nebyly předloženy žádné stavebně právní podklady k nemovitosti, ale byl předloženo ocenění nemovitosti zpracované v r. 2016 (bez popisu vybavení bytu, jen s výměrami místností). Popis domu i bytu vychází z vnější obhlídky a předpokladu standardního vybavení bytu vč. zděného jádra. Pro účely stanovení ceny znalec předpokládá dobrý, udržovaný stav bytu.

Bytový dům je obdélníkového půdorysu ve směru S-J a obsahuje 3 sekce s vlastním vstupem a komunikačním prostorem (č.p. 826, 827 a 828). Je podsklepený, se třemi nadzemními podlažími (NP) a valbovou střechou. 1.NP je zvýšené. Č.p. 826 je levou krajní částí domu při pohledu z ulice Vítězná. Bytový dům (BD) je panelové nosné konstrukce, krytina je tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená, schodiště teracové. V domě není výtah.

Byt č. 826/8:

Oceňovaný byt: 2+1 ve 3.NP, užitná plocha 52,32 m².

Dispozice: předsíň, kuchyň, pokoj, koupelna, WC.

Vnitřní úprava stěn omítky, keramické obklady u kuch.linky, v koupelně a na WC. Dveře standardní typové. Okna plastová s dvojsklem. Podlahy v pokojích plovoucí/PVC, ostatní prostory ker.dlažby. Vnitřní vodovodní a kanalizační potrubí jsou v plastových trubkách. Vytápění a ohřev vody je centrální z kotelny v domě. V kuchyni je kuchyňská linka s kombi sporákem. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné. Z ostatního vybavení: digestoř, ventilátory a STA. Bytové jádro je původní.

Historie a technický stav:

Stáří domu bylo odhadnuto na 60 let. Dům by rekonstruován v r. 2010 (střecha, zateplení fasády, nová okna, společné prostory).

Byt byl, podle ocenění z r. 2016, také rekonstruován: soc.zařízení, kuch.linka, podlahy, okna, dveře. Předpoklad stavu: velmi dobrý.

Příslušenství:

Příslušenství bytu nebylo zjištěno, ale vzhledem k tomu, že se jedná o typový bytový dům, bude k bytu náležet alespoň sklepní kóje nebo komora, umístěné mimo byt.

Vhodnost využití:

V době prohlídky nebyl byt obýván a nebyl ani pronajímán. Stávající využití - bydlení - je nejlepší možné využití.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

- zástavní právo smluvní a související zápisy vč. započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru.

Tato omezení vlastnického práva nejsou, vzhledem k účelu posudku (exekutorská dražba), v ocenění zohledněna.

3. OCENĚNÍ MAJETKU

3.1 Analýza ocenění



Byt se nachází ve starším typovém panelovém bytovém domě v zástavbě podobných bytových domů ve městě, kde je veškerá technická a velmi dobrá občanská. Nemovitost svým charakterem náleží do tržního segmentu bytů, které jsou na trhu obchodovány.

Pro účely návrhu tržní hodnoty nemovitosti jsem zvolila jako nejvhodnější metodu porovnávací, jako nejpřímější způsob zjištění tržní hodnoty nemovitosti, neboť je založena na přímém srovnání oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Výnosová metoda a metoda věcné hodnoty nemají pro toto ocenění (exekuční dražba) odpovídající vypovídací hodnotu. Výnosová hodnota nemovitostí (hl.bytů) nedosahuje hodnoty jako při prodeji a nákladová cena má charakter pouze informační.

3.2 Porovnávací hodnota majetku

Pro srovnání byly vybrány byty z realitních nabídek, a to ze stejné nebo blízké lokality jako oceňovaný byt.

Koeficienty úprav vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt 1						Palackého, Aš, Cheb	
<p>Nabízíme k prodeji byt 2+1 o podlahové ploše 54 m², který se nachází v klidné části Aše. Celý dům je zateplený a má novou fasádu, v domě proběhla rekonstrukce chodeb včetně nových domovních dveří do všech bytů. Byt je v původním, ale zachovalém stavu, nová plastová okna a rozvody elektřiny, koupelnové jádro je umakartové. Rozvody vody jsou v plastu. K bytu náleží sklep o celkové ploše 4m². Byt je v osobním vlastnictví.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - mírně větší byt - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - původní dobrý stav, bez balkonu - koeficient 1,01; Celkový stav - lepší, dům s výtahem - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>							
panelový BD	53,50	4.NP	2+1	900 000	16 822	0,82	13 794
Byt 2						U Pošty, Hranice, Cheb	
<p>Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, v osobním vlastnictví, o celkové ploše 72 m². Byt se nachází v 1. patře panelového domu, v blízkosti centra Hranic u Aše. Byt má zděné jádro, plastová okna. V koupelně je rohová vana, keramická dlažba. V ostatních místnostech je plovoucí podlaha. K bytu náleží balkon.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>							
panelová	72,00	2.NP	2+1	1 075 000	14 931	0,92	13 737
Byt 3						Masarykovo náměstí, Hranice u Aše, Hranice	
<p>Byt 2+1 o celkové výměře 59 m², se sklepní kójí, situovaný ve 2. NP z celkových 3 NP. Dům je po rekonstrukci v roce 2006 (střecha, kontaktní zateplení, plastová okna, bezpečnostní vchodové dveře), byt je v původním stavu, s umakartovým jádrem. V bytovém domě je celkem 18 bytů (ve dvou č.p. a dvou vchodech). Vytápění dálkové. Dům bez výtahu. Parkování bezproblémové před domem.</p> <p>Investiční bytová jednotka obsazená dlouhodobým nájemníkem, hradí řádně a včas.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,07; Provedení a vybavení - původní stav - koeficient 1,30;</p>							

Celkový stav - není balkon - koeficient 1,02; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;							
panelový BD	59,00	2.NP	2+1	547 560	9 281	1,35	12 529
Započitatelná plocha:	52,32 m ²						
Minimální jednotková cena:	12 529 Kč/m ²			Minimální cena:	655 517 Kč		
Průměrná jednotková cena:	13 353 Kč/m ²			Průměrná cena:	698 629 Kč		
Maximální jednotková cena:	13 794 Kč/m ²			Maximální cena:	721 702 Kč		
Stanovená jednotková cena:	13 400 Kč/m²			Porovnávací hodnota:	701 088 Kč		

3.3 Závěrečná analýza

Silné stránky nemovitosti:

- udržovaný bytový dům
- byt v dobrém stavu
- město s velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností
- dobrá dostupnost do Německa (práce, služby)

Slabé stránky nemovitosti:

- vzhledem k nedostatku údajů o nemovitosti nelze stanovit

Na základě výše uvedeného přístupu, po zvážení silných i slabých stránek nemovitosti, stavu trhu v tomto segmentu nemovitostí, navrhuji tržní hodnotu ke dni ocenění ve výši porovnávací hodnoty:

Byt č. 826/8, Vítězná č.p. 826, Hranice:	700 000,00 Kč
---	----------------------

4. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Návrh tržní hodnoty nemovitosti – bytové jednotky č. 826/8 v bytovém domě č.p. 826, ulice Vítězná, obec Hranice, s příslušenstvím a podílem ve výši 3408/100000 na společných částech domu č.p. 826, 827 a 828 a pozemku č. parc. St. 895/3 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice, vše zapsané na LV č. 937 k.ú. Hranice u Aše, obec Hranice, stanovené na základě použitých způsobů ocenění – činí tato k datu ocenění

700 000,00 Kč

(Slovy: Sedm set tisíc korun českých),

Příložený popis postupu zjišťování hodnoty nemovitosti obsahuje všechny příslušné údaje nashromážděné v ocenění a předkládá závěry hodnocení.

V Praze 30. prosince 2020

RNDr. Irena Šajnová
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí, lesních pozemků a trvalých porostů

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 1148/98, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a ze dne 1.8.2000, č.j. Spr. 2176/2000, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních pozemků a trvalých porostů, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 1827/72/2020.

Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Praha, 30.12.2020

RNDr. Irena Šajnová
Krnská 923/9, 197 00 Praha 9
tel.: +420 777 762 530
e-mail: sajnova@expert-servis.eu

6. PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2020 15:35:03

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

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554553 Hranice

Kat.území: 647641 Hranice u Aše

List vlastnictví: 937

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MCP Balla József a Balla Gabriela, Vítězná 826, 35124 Hranice	641114/7633 695515/1225	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
826/8	byt		byt.z.	3408/100000
Vymezeno v:				
Budova	Hranice, č.p. 826, 827, 828, byt.dům, LV 713 na parcele St. 895/3, LV 713			
Parcela	St. 895/3	zastavěná plocha a nádvoří		654m2

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

- dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 260 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.12.2057
- budoucí dluhy do výše 312 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.12.2057

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Jednotka: 826/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/586181-01/16/01-002/00/R ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2016 15:14:05. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Cheb

V-8098/2016-402

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 586181/1 ze dne 08.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 10:34:22. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-457/2020-402

Pořadí k 12.12.2016 15:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/586181-01/16/01-002/00/R ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2016 15:14:05. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Cheb

V-8098/2016-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/586181-01/16/01-002/00/R ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2016

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2020 15:35:03

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554553 Hranice
Kat.území: 647641 Hranice u Aše List vlastnictví: 937
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

15:14:05. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Cheb
V-8098/2016-402

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru LEXICO, a.s. ze dne 24.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 14:47:36. Zápis proveden dne 30.04.2020; uloženo na prac. Cheb
Z-2338/2020-402

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o MCP: manželé cizího práva

Majetkový režim manželů se řídí cizím právem v souladu s § 49 zákona č. 91/2012 Sb. nebo příslušnou mezinárodní smlouvou.

Povinnost k

Balla József a Balla Gabriela, Vítězná 826, 35124 Hranice, RČ/IČO: 641114/7633 695515/1225; manželé cizího práva

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2017 08:03:57. Zápis proveden dne 27.03.2017.

V-941/2017-402

Pro: Balla József a Balla Gabriela, Vítězná 826, 35124 Hranice; RČ/IČO: 641114/7633
manželé cizího práva 695515/1225

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 Cheb, kód: 402.

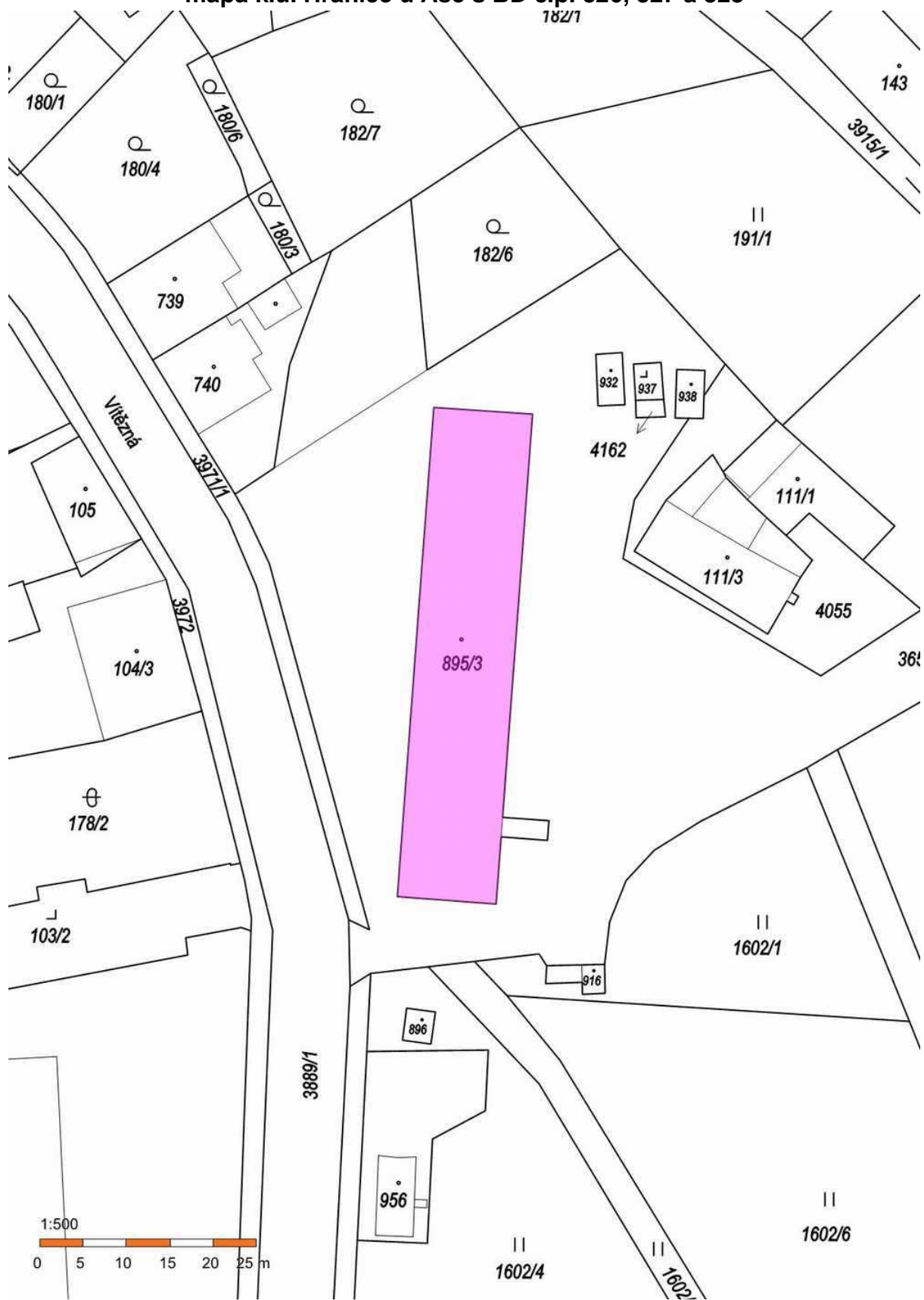
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.05.2020 15:49:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

mapa k.ú. Hranice u Aše s BD č.p. 826, 827 a 828



BD č.p. 826-828



mapa lokality

