

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1313 - 22/23



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 1022 jehož součástí je rodinný dům č.p. 733 a pozemek p.č. 1094/16 v k.ú. a obci Jáchymov

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: PROMA real a.s..
Průmyslová 4544/1C
79601 Prostějov

Počet stran: 19 (8 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 24.03.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 26.03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.03.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.3.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- Znalecký posudek ev. č. 2-2524-21 ze dne 20.6.2021
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. st. 1022 jehož součástí je rodinný dům č.p. 733 a pozemek p.č. 1094/16 v k.ú. a obci Jáchymov

Adresa předmětu ocenění: Fibichova 733
362 51 Jáchymov

Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary

Obec: Jáchymov

Katastrální území: Jáchymov

Počet obyvatel: 2 315

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 198,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,270,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Dana Pořízková, č. p. 63, 397 01 Vlastec, LV: 319, podíl: 1 / 12
 Miloslava Pribišová, Havlíčkova 738, 362 51 Jáchymov, LV: 319, podíl: 1 / 12
 PROMA real a.s., Průmyslová 4544/1c, 796 01 Prostějov, LV: 319, podíl: 129 / 252
 Jaroslav Solař, Spořická 3808/8, 430 01 Chomutov, LV: 319, podíl: 13 / 84
 Zdeněk Solař, Jáchymovská 343, 363 01 Ostrov, LV: 319, podíl: 1 / 12
 Zdeňka Varhanová, č. p. 8, 397 01 Vojníkov, LV: 319, podíl: 1 / 12

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází 17 km severozápadně od Karlových varů na okraji města Jáchymov, které leží při silnici č. 25 směrem na Boží Dar, jen 8 km od hranic s Německem. Centrum města je od domu 3 km, ZŠ a obchod a restaurace je 1 km, 100 m od domu zastávka autobusu se spojením do centra města. Větší občanská vybavenost v 6 km vzdáleném Ostrově, nebo pak v Karlových Varech, které jsou 17 km.

Rodinný dům 4+kk (obytná plocha 120 m²) je řadový, podsklepený, dvě nadzemní podlaží a půda s možností vestavby. Je zděný, střecha sedlová s krytinou plechovou. Vnitřní vybavení standardní - okna dřevěná zdvojená a špaletová, dveře plné, podlahy z koberců a PVC, v koupelně a WC dlažba. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. V přízemí je vstupní chodba, pokoj s kuchyňským koutem, menší pokoj/pracovna, koupelna s vanou a WC, v patře pak tři pokoje a koupelna se sprchovým koutem. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektro.

Stáří domu cca 100 let, byla prováděna běžná údržba, po částečné rekonstrukci je přízemí domu, novější je i rozvod ústředního topení. V pokoji ve 2.NP jsou viditelné praskliny ve zdi, jinak nejsou patrné větší poruchy. Je vhodná celková rekonstrukce. Pozemek za domem je mírně sklonitý obdélníkového tvaru, kaskádovitě uspořádaný.

Na nemovité věci vážně zástavní právo ve prospěch Moneta stavební spořitelna a.s. a Předkupní právo podílu 41/84 pro: Moneta stavební spořitelna a.s., povinnost k: Pořízková Dana, Pribišová Miloslava, Solař Jaroslav, Solař Zdeněk, Varhanová Zdeňka.

3.2. Obsah

1. Pozemky s rodinným domem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,745}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,931}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,950 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,931}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 270,-	0,931		1 182,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1022	99	1 182,37	117 054,63
§ 4 odst. 1	zahrada	1094/16	269	1 182,37	318 057,53
Stavební pozemky - celkem			368		435 112,16

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 503,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	8,00*10,00	=	80,00 m ²
1.NP:	8,00*10,00	=	80,00 m ²
1.NP:	8,00*10,00	=	80,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	80,00 m ²	2,20 m
1.NP:	80,00 m ²	2,80 m
1.NP:	80,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(8,00*10,00)*(2,20)	=	176,00 m ³
1.NP:	(8,00*10,00)*(2,80)	=	224,00 m ³
1.NP:	(8,00*10,00)*(2,80)	=	224,00 m ³
zastřešení:	(8,00*10,00)*(2,50)	=	200,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	824,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	80,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	240,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,503,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 873,24 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 824,00 \text{ m}^3 * 873,24 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,980 = 669\,900,83 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 669 900,83 Kč

Pozemky s rodinným domem - rekapitulace

1.1. Pozemky:

435 112,16 Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= 1 105 012,99 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky s rodinným domem	1 105 013,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	435 112,16 Kč
1.2. Rodinný dům	669 901,- Kč
	<hr/>
	= 1 105 013,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 105 013,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 105 010,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostopěttisícdeset Kč

4.3. Ocenění obvyklou cenou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců, a především realizované prodeje z Cenové mapy OctopusPro za posledních 12 měsíců.

Porovnání realizovaných prodejů

I. Nemovitost

Obec: Jáchymov, ul. tř. Čs. armády

Charakter: rodinný dům

Užitná plocha: 95 m²

Velikost pozemku: 367 m²

Realizovaná cena: 1 565 000,- Kč (16 470 Kč/m²)

Prodáno: 02/2022, V-1443/2022-403



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná - 0,95; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – uvažuji podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku – stejný – koef 1,00
Celkový koeficient KC = 0,95 **Upravená cena: 15 600 Kč/m²**

II. Nemovitost

Obec: Stráž nad Ohří
Charakter: rodinný dům
Užitná plocha: 191 m²
Velikost pozemku: 439 m²
Realizovaná cena: 3 480 000,- Kč (18 220 Kč/m²)
Prodáno: 09/2022, V-7490/2022-403



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - 1,10; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – uvažuji lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku – větší – koef 0,95
Celkový koeficient KC = 0,94 **Upravená cena: 17 100 Kč/m²**

III. Nemovitost

Obec: Jáchymov, ul. Boženy Němcové
Charakter: rodinný dům
Užitná plocha: 122 m²
Velikost pozemku: 409 m²
Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč (19 670 Kč/m²)
Prodáno: 04/2021, V-3965/2021-403



Hodnocení: Redukce pramene ceny – realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita – podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná – 1,00; Provedení a vybavení – uvažuji podobné - koeficient 1,00; Celkový stav – uvažuji mírně lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku – podobný – koef 0,98
Celkový koeficient KC = 0,88 **Upravená cena: 17 300 Kč/m²**

5. ZÁVĚR

Nemovitá věc se nachází 17 km severozápadně od Karlových varů na okraji města Jáchymov, které leží při silnici č. 25 směrem na Boží Dar, jen 8 km od hranic s Německem. Centrum města je od domu 3 km, ZŠ a obchod a restaurace je 1 km, 100 m od domu zastávka autobusu se spojením do centra města. Větší občanská vybavenost v 6 km vzdáleném Ostrově, nebo pak v Karlových Varech, které jsou 17 km.

Rodinný dům 4+kk (obytná plocha 115 m²) je řadový, podsklepený, dvě nadzemní podlaží a půda s možností vestavby. Je zděný, střecha sedlová s krytinou plechovou. Vnitřní vybavení standardní - okna dřevěná zdvojená a špaletová, dveře plné, podlahy z koberců a PVC, v koupelně a WC dlažba. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. V přízemí je vstupní chodba, pokoj s kuchyňským koutem, menší pokoj/pracovna, koupelna s vanou a WC, v patře pak tři pokoje a koupelna se sprchovým koutem. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektro.

Stáří domu cca 100 let, byla prováděna běžná údržba, po částečné rekonstrukci je přízemí domu, novější je i rozvod ústředního topení. V pokoji ve 2.NP jsou viditelné praskliny ve zdi, jinak nejsou patrné větší poruchy. Je vhodná celková rekonstrukce. Pozemek za domem je mírně sklonitý obdélníkového tvaru, kaskádovitě uspořádaný.

Na nemovité věci vážně zástavní právo ve prospěch Moneta stavební spořitelna a.s. a Předkupní právo oprávnění pro: Moneta stavební spořitelna a.s., povinnost k: Pořízková Dana, Pribišová Miloslava, Solař Jaroslav, Solař Zdeněk, Varhanová Zdeňka.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech zobchodovaných domů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na polohu a stav nemovité věci, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, s ohledem na předkupní právo, odhadují obvyklou cenu nemovité věci na:

Pozemky s rodinným domem 1 800 000,- Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1313-22/23.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1313 - 22/23.

V Dolních Břežanech 26.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1313 - 22/23

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Výpis z KN	3
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1









