

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 2-2524-21

Předmět posudku:

**určení obvyklé ceny podílu 129/252 na st.p.č.1022 se stavbou ul. Fibichova
čp. 733 v k.ú. i obci Jáchymov, včetně příslušenství**

Zadavatel posudku:

Agentura pro revitalizaci a správu podniku- ARES, v.o.s.
Jáchymovská 41/73, 360 04 Karlovy Vary
IČ 26330351

Účel posudku:

k insolvenčnímu řízení

Zhotovitel posudku:

Ladislav KUPKA
Alšova 1743, 356 01 Sokolov
mob +420 602 188 626
email kupkaladislav@volny.cz

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 18.06.2021

Obor, odvětví, specializace:

Posudek podán pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí
(Vyhláška č. 505/2020 Sb., příloha č. 1)

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona 237/2020 Sb.
Vyhláška 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona.

Podklady pro vypracování posudku:

Výpis z katastru nemovitostí LV č.319
Kopie katastrální mapy
zjištění na místě 18.6.2021
informace pamětníků
informace objednatele

Sokolov dne: 20.06.2021



1. NÁLEZ

M.1. podíl 129/252 na st.p.1022 a stavbě čp. 733, Jáchymov

Kód katastrálního území:	656437
Název katastrálního území:	Jáchymov
Kód obce:	555215
Název obce:	Jáchymov
Počet obyvatel obce:	2 470
Název okresu:	Karlovy Vary
Název kraje (oblasti):	Karlovarský kraj (Severozápad)

Popis a účel:

Jedná se o rodinný dům v ulici s řadovou zástavbou, podsklepený s 2xNP a půdním prostorem, je napojený na EL, VO, KA a PL, s přístupem a příjezdem z ulice města. Samotná ulice a tím i RD je mimo střed města, bez okolní přístupnosti k občanské vybavenosti. Dům je dlouhodobě podprůměrně udržovaný- opadává část fasády, do střechy zatéká a projevuje se poškozením části krovu. RD je vytápěn kolíkem na plyn. V 1.NP je dobře udržovaný standardně vybavený byt, ve 2.NP je koupelna jen se sprchovým koutem, Dům byl postaven kolem roku 1920 a následně jen částečně upravován -vytápění, koupelny- před více než 50 roky.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. pozemky

M.1.2. RD čp.733

M.1.1. pozemky

Ocenění podle § 3

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b): $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Oi
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	II.	2001 - 5000	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	II.	Lázeň.místa B, C, obce s turist.středisky, významné turist.lokality	0,90
3	Poloha obce	VI.	V ostatních případech	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

$$ZC_v = 1\ 710,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 1\ 710,00 * 0,80 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 0,95 = 842,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

Soupis parcel

Parcela: 1022 - zastavěná plocha nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	Ti
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka nebo stavba ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní Exekuční příkaz k prodeji, dražba	-0,04

ZNALECKÝ POSUDEK

5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Nepřehledné majetkové uspořádání v budově i na pozemku	-0,20
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + -0,26) = 0,740$$

Index omezujících vlivů pozemku I_O určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O _i
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15%; orientace SV, S a SZ	-0,04
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem			-0,04

Index omezení $I_O = 1 + \text{Suma}(P_i)$

$$I_O = 1 + -0,04 = 0,960$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	-0,06
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_P = 1,00 * (1 + -0,19) = 0,810$$

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$$I = 0,740 * 0,960 * 0,810 = 0,575$$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$

$$ZCU = 842,00 * 0,575 = 484,15 \text{ Kč/m}^2$$

Parcela: 1094/16 - zahrada za domem v jednotném funkčním celku

Index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

$$I = 0,740 * 0,960 * 0,810 = 0,575$$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I$

$$ZCU = 842,00 * 0,575 = 484,15 \text{ Kč/m}^2$$

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m ²)	ZCU (Kč/m ²)	Cena (Kč)
1022	zastavěná plocha nádvoří	99,00	484,15	47 930,85
1094/16	zahradka za domem v jednotném funkčním celku	269,00	484,15	130 236,35
	Celkem	368,00		178 167,20

pozemky - celkem:

Zjištěná cena	178 167 Kč
---------------	------------

M.1.2. RD čp.733

Ocenění rodinných domů, rekreačních chalup a rekr. domů porovnávacím způsobem podle § 35

Vstupní hodnoty

Index trhu s nemovitými věcmi I_T určen dle přílohy č.3 tab č.1

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + -0,26) = 0,740$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby I_P určen dle přílohy č.3 tab č.3

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$

$$I_P = 1,00 * (1 + -0,19) = 0,810$$

Index konstrukce a vybavení I_V určen dle přílohy č.24 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	V_i
0	Typ stavby	III.	Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na síť (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušen. k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zast. ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu Omezený přístup do zahrady ato jen pře dům.	-0,10
	Celkem			-0,02

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	V_i
13	Stavebně-technický stav	IV.	Stavba ve špatném stavu-předpoklad provedení rozsáhlejších stav. úprav	0,65
y	Stáří stavby	y	Stáří stavby v rocích, max = 80	80,00

Index konstrukce a vybavení $I_V = (1 + \text{Suma}(V_i)) * V_{13} * (1 - 0,005 * y)$

$$I_V = (1 + -0,02) * 0,65 * (1 - 0,005 * 80) = 0,382$$

Obestavěný prostor OP

Část stavby	Počet	ZP (m ²)	Výška (m)	OP (m ³)
Spodní stavba	1	80,00	2,20	176,00
Vrchní stavba	2	80,00	2,80	448,00

ZNALECKÝ POSUDEK

Zastřešení 80*5.05*0.50	1		202,00
Celkem			826,00

Výpočet ceny

Základní cena ZC určena dle přílohy č.24 tab č.1
rod. dům, Karlovarský kraj, 2001-10000 obyv.

$ZC = 1199 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v$

$ZCU = 1199,00 * 0,382 = 458,02 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Cena stavby porovnáním CS_p = $OP * ZCU * I_T * I_p$

$CS_p = 826,00 * 458,02 * 0,740 * 0,810 = 226 768 \text{ Kč}$

RD čp.733 - celkem:

Zjištěná cena	226 768 Kč
---------------	------------

Rekapitulace majetku

Název	Zjištěná cena (Kč)
pozemky	178 167
RD čp.733	226 768
podíl 129/252 na st.p.1022 a stavbě čp 733 Jáchymov	404 935

Uvedená cena je stanovena podle vyhláskového cenového předpisu

M.1.3. Určení obvyklé ceny podle zákona č. 237/2020 Sb.

Výpočet podle §1c

§1c 1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Cena zjištěná podle platné vyhlášky, započítává podrobně všechny složky nemovitosti, přitom v obvyklé ceně se jednotlivé složky příslušenství samostatně nepočítají. Například garáže i drobné stavby jsou běžnou součástí nabízených nemovitostí, nebo i příslušenství. Jistě zde nemalou úlohu hraje trh s nemovitostmi a ten má většinou časový cenový náskok cca 2 roků, než se promítne do sazeb oceňovací vyhlášky.

Výpočet podle § 2 odst.1

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňuje se majetek a služba obvyklou cenou.

Určení obvyklé ceny podle § 1a dle vyhl.č. 488/2020Sb

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním cen stejných, případně obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Přímá metoda porovnání

Máme-li porovnávat potom porovnáváme majetek po stránce technického provedení, provádění kvality údržby, rozsah modernizace, velikostních veličin- zastavěnou plochu, obestavěný prostor, užitnou plochu, velikost obce, dostupnosti občanské vybavenosti, možnosti napojení na inženýrské sítě a další technickou vybavenost a pod. a to při zohlednění stejného druhu majetku.

To vše lze uskutečnit v případě, že majetky jsou relativně blízko sebe.

V případě, že podobné majetky jsou vzdálené na několik km a jsou-li majetky i velikostně značně rozdílné, i když jinak vybavení a technickým stavem podobné, je potřeba tyto skutečnosti zobjektivizovat a to průměrem na užitnou plochu při zachování většiny porovnatelných prvků.

Zjistit skutečně realizované ceny v blízkosti oceňované nemovitosti v relativním čase 6 měsíců až 1 roku je v praxi velmi problematické až nemožné, protože v průběhu roku se tolik porovnatelných nemovitostí neprodává. Proto vycházím z nabídek uvedených na internetu a i tyto nabídky nejsou v dostatečném množství v místě a je potřeba zobjektivizovat stav s ohledem na silné a slabé stránky nemovitosti.

Nabídky dále uvedené jsou uvedeny včetně poplatků za zprostředkování, které jsou v regionu obvyklé ve výši 6% nabízené ceny. Tato procentní částka bude odečtena v úpravě nabídkových cen.

Domy k porovnání

Přehled 4 nabízených s technickým stavem a vybavením podobných domů k oceňovanému domu ze 17 domů nabízených v okruhu 5km od oceňovaného RD

Místo	UP	Pozemek	Nabídka	po úpravě 6%	Nabídka za 1m2 UP
Nejdek náměstí Karla IV.	280	163	3 390 000	3 186 600	11 381,-
Jáchymov Čs. armády	240	173	2 689 000	2 527 660	10 532,-
Ostrov	360	122	6 760 000	6 354 400	17 651,-
Merklín-Pstruží	315	778	5 990 000	5 630 600	17 875,-
					57 439,-

Průměrná cena : $57\,439 / 4 = 14\,360,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Pomocný výpočet porovnání ... $128 * 14\,360,- = 1\,838\,080,-\text{Kč}$

Závěrečná analýza

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, i ty které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku.

V analýze jsou vzaty v úvahu výše uvedené skutečnosti, rozptyl nabídek a silné i slabé stránky nemovitosti.

Silné stránky nemovitosti :

Bez silných stránek

Slabé stránky nemovitosti :

Dlouhodobě zanedbávaná údržba

V okolí není občanská vybavenost-- okraj města

Dům Fibichova čp. 733 v Jáchymově :

Určená obvyklá cena	1 700 000,-
---------------------	-------------

3. ZÁVĚR

Na základě výše uvedeného je požadovaná určená obvyklá cena rodinného domu Fibichova čp. 733 v Jáchymově..... 1700 000,-

Z toho spoluvlastnický podíl 129/252 ... $1\ 700\ 000/252 = 6\ 746,- * 129 = 870\ 234, K\check{c}$
Z toho spoluvlastnický podíl 108/252 $6\ 746,- * 108 = 728\ 568,- K\check{c}$
Z toho spoluvlastnický podíl 21/252 $6\ 746,- * 21 = 141\ 666,- K\check{c}$



Handwritten signature

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, č.j. Spr-3691/68 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalečné účtuji smluvní cenou podle přiložené likvidace a dokladu.
Znalecký úkon je zapsán pod p.č. 1 v evidenci posudků.

Tento znalecký posudek je možné použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.



