

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6088-439/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 443/6, umístěné v bytovém domě č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a spoluvlastnickém podílu ve výši 854/14942 na společných částech domu č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a pozemku parc.č. st. 739, vše v k.ú. Toužim, obci Toužim, okrese Karlovy Vary (LV č. 1099)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava

Účel posudku:

odhad ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. **043 EX 2897/17**

Podle stavu ke dni 29. 9. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 15 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 16. 10. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 443/6
Adresa nemovité věci: Sídliště 443, Toužim
Okres: Karlovy Vary
Obec: Toužim
Katastrální území: Toužim

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 29. 9. 2020 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinná, ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1099 pro k.ú. Toužim ze dne 7. 8. 2020.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp.zn. 043 EX 2897/17-29 o ustanovení znalce ze dne 11.8.2020.

Prohlášení vlastníka

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 1099 zapsán:

Burger Jaromír, Sídliště 443, 36401 Toužim	podíl ½
Burgerová Michaela, Sídliště 443, 36401 Toužim	podíl ½

Omezení vlastnického práva na LV 1099:

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy na LV 1099:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Burgerová Michaela

bližší viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Karlovy Vary, ve městě Toužim, při ul. Sídliště, v širším centru města. Vzdálenost k zastávce MHD bus „Toužim, náměstí“ je cca 250 m. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanské vybavenosti. Ve městě Toužim je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Karlových Varech, ve vzdálenosti cca 35 km od nemovité věci. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 3216 (ve vlastnictví města Toužim). Parkovací možnosti jsou omezené na parkovišti před domem a okolních komunikacích.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 443/6, umístěné v bytovém domě č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a spoluvlastnickým podílem ve výši 854/14942 na společných částech domu č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a pozemku parc.č. st. 739, vše v k.ú. Toužim, obci Toužim, okrese Karlovy Vary (LV č. 1099).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná obytná plocha bytu
- k bytové jednotce patří balkon a sklep

Negativa oceňované nemovité věci:

- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci
- Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí
- Kopie podacího lístku

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Popis

Dům, ve kterém se bytová jednotka nachází je samostatně stojící (má dva vchody č.p. 442 a č.p. 443), nepodsklepený, s 5.NP pod sedlovou střechou, bez výtahu. Stavba je panelové konstrukce, po částečné revitalizaci (cca 1/2 zateplena, nová okna). Dům je v užívání cca 50 let.

Znalci nebyl umožněn přístup do nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje s průměrným stavem jednotky.

1) Společnými částmi domu jsou :

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, balkony, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
- f) chodby,
- g) půdní prostory,
- h) sušárna a prádelna,
- i) rozvody studené vody, tepla a teplé vody, kanalizace, zemního plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody a zařízení telekomunikací.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Další popis byl převzat z Prohlášení vlastníka:

22) Jednotka č. 443/6 je byt 3+1 umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu č.p. 443 od vchodu vpravo.

Celková plocha s příslušenstvím je 85,4 m².

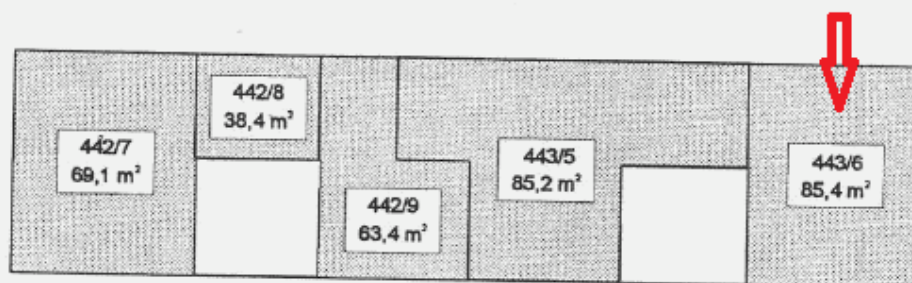
Jednotka 3+1, která má číslo 443/6 se skládá z :

kuchyně	12,4 m ²
pokoj	16,3 m ²
pokoj	16,3 m ²
pokoj	20,4 m ²
koupelna	2,9 m ²
WC	1,3 m ²
předsíň	8,2 m ²
sklep	2,6 m ²
balkon	5,0 m ²

Podlahová plocha bytu činí 77,80 m² (bez příslušenství – balkonu a sklepa).

Umístění bytové jednotky:

4. nadzemní podlaží



Vybavení jednotky :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěná skříň	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	2 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) radiátory	5 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, elektroinstalace, a pod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č. 443/6 patří spoluvlastnický podíl vždy o velikosti 854/14942 na společných částech budovy.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

Ocenění bytové jednotky

V současné době se ve městě Toužim a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly anebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 700 až 1 300 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 4 – 7 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané byty	lokalita	cena nabídková/ realizovaná	korekce ceny na pramen, korekce nabídky a poptávky, faktor času	výměra užitné plochy bytu v m2	redukováná cena na pramen za m2	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m2
byt č.1	Sídlště 456, Toužim	1 150 000	1,00	80	14 375	0,90	1,00	1,00	1,00	12 938
byt č.2	Na Zámecké 495, Toužim	965 000	1,00	67	14 403	1,00	1,00	1,00	1,00	14 403
byt č.3	Poštovní, Horní Slavkov	1 260 000	0,90	72	15 750	0,90	1,00	1,00	1,00	14 175
byt č.4	Dlouhá, Horní Slavkov	949 000	0,90	66	12 941	0,90	1,00	1,00	1,00	11 647
byt č. 5	Mariánská 331, Bočov	700 000	1,00	68	10 294	1,00	1,00	1,00	1,05	10 809
					průměrná indexovaná hodnota					12 794

Výměra bytu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
77,8	12 794	995 391

- K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (byty č. 1,3 a 4 jsou v lepším stavu)
K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (domy se nachází v obdobném stavu)
K3 - Koeficient úpravy na lokalitu (byty se nachází v obdobných lokalitách)
K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie apod.) - byt č. 5 nemá balkon/lodžii

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

995 391,- Kč

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):

995 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 995 000,- Kč

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2: 497 500,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 20%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2: 398 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 činí: 398 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 443/6, umístěné v bytovém domě č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a spoluvlastnickém podílu ve výši 854/14942 na společných částech domu č.p. 442, 443 na pozemku parc.č. st. 739 a pozemku parc.č. st. 739, vše v k.ú. Toužim, obci Toužim, okrese Karlovy Vary (LV č. 1099), odhaduji ve výši

398 000,- Kč

Slovy: tři-sta-devadesát-osm-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 16. 10. 2020

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6088-439/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci - bytové jednotky

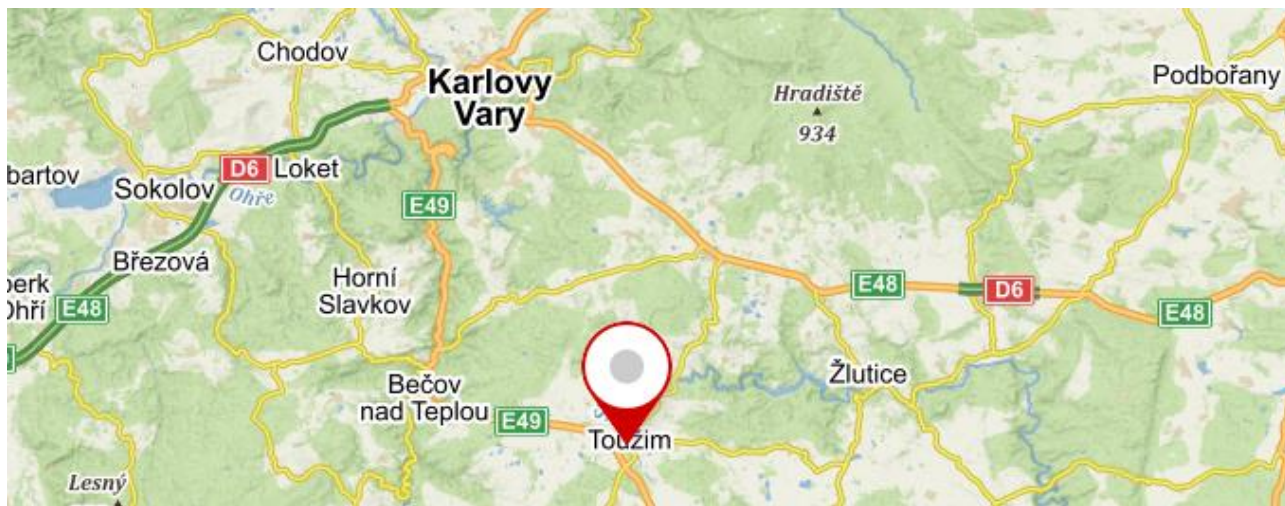
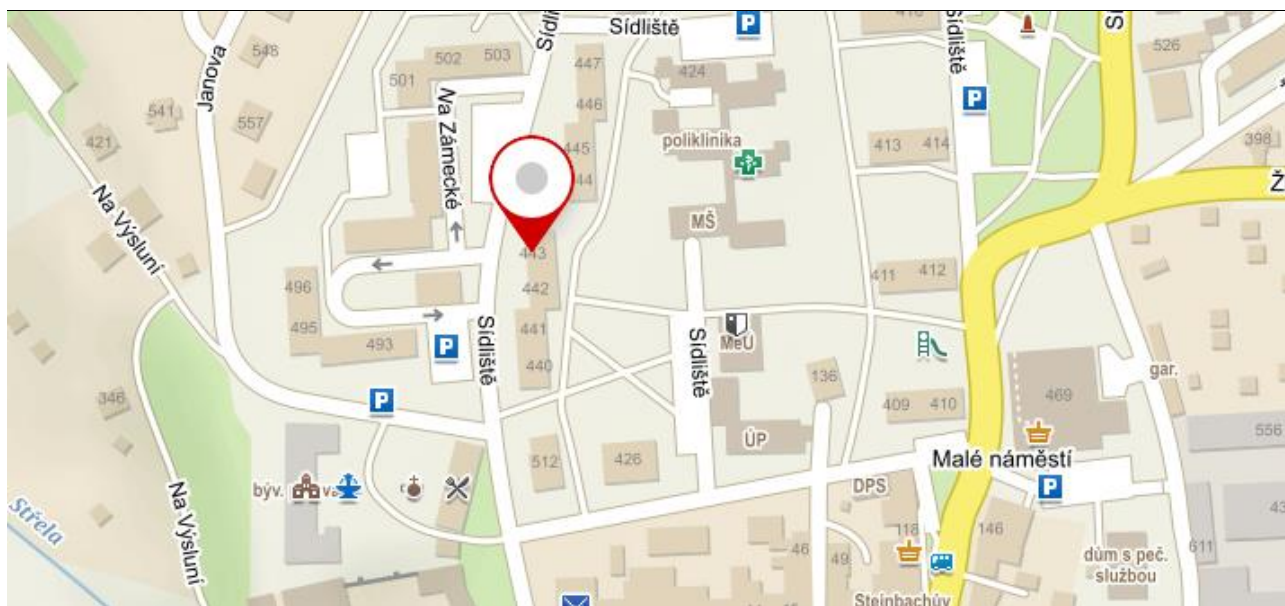
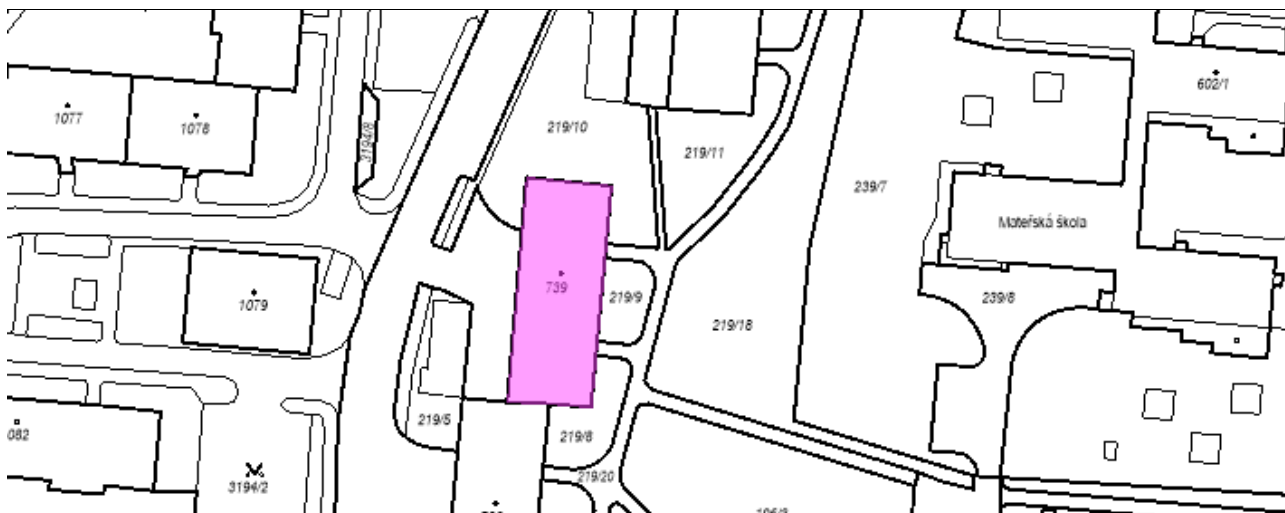
Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané byty

Nemovitá věc č. 1

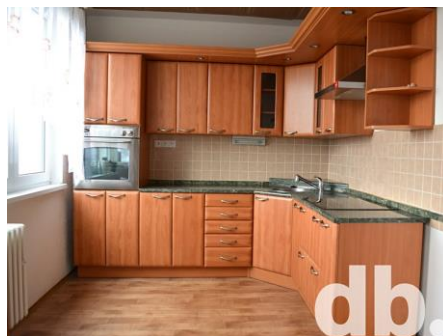
Byt 3+1, ul. Sídliště 456, Toužim

Realizovaná cena: 1 150 000 Kč

Užitná plocha: 80 m²

Bytová jednotka v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1 se zasklenou lodží, nacházející se ve třetím patře panelového domu v centru města. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, okna jsou plastová, koupelnové jádro zděné, obložené keramickou dlažbou, toaleta oddělená, zánovní kuchyňská linka s indukční varnou deskou, bezpečnostní vstupní dveře. K bytu náleží sklep. Dům je po celkové revitalizaci, zateplená fasáda, střecha.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2020



Nemovitá věc č. 2

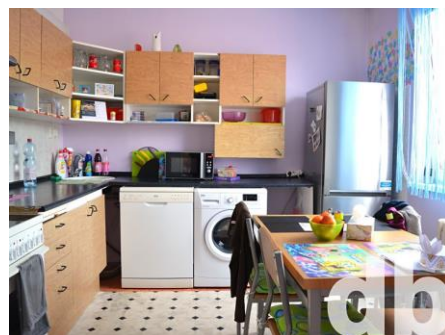
Byt 2+1, Na Zámecké 495, Toužim

Realizovaná cena: 965 000 Kč

Užitná plocha: 67 m²

Bytová jednotka v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 s lodží nacházející se ve 4. nadzemním podlaží panelového domu v Toužimi, v ulici Na Zámecké. Bytová jednotka je v zachovalém stavu, koupelnové jádro je původní umakartové, koupelna obložená keramickou dlažbou, okna plastová. K bytu náleží sklep. Dům je čistý, klidný, udržovaný, je zhotovená nová střecha, stoupačky, v následujícím roce se plánuje zateplená fasáda. Dům má vlastní plynovou kotelnu a solární panely pro ohřev vody na střechu domu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2020



Nemovitá věc č. 3

Byt 3+1, ul. Poštovní, Horní Slavkov

Cena: 1 260 000 Kč

Užitná plocha: 72 m²

Byt 3+1 se zasklenou lodží umístěný ve 4. patře rekonstruovaného panelového domu v obci Horní Slavkov. Vkusně vybavený byt a částečně rekonstruovaný byt disponuje obývacím pokojem se vstupem do zasklené lodžie, která může sloužit po uzavření jako zimní zahrada, dále jsou k dispozici 2 prostorné pokoje, WC, koupelna, kuchyně a chodba. K bytu náleží také sklep o výměře 2 m². Vytápění a ohřev vody je řešen dálkovým přístupem.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2020



Nemovitá věc č. 4

Byt 3+1, ul. Dlouhá, Horní Slavkov

Cena: 949 000 Kč

Užitná plocha: 66 m²

Byt 3+1 ve 2. patře zatepleného domu v klidné části města. Jednotka s prostornou lodžii orientovanou na západ, prošla rekonstrukcí - jádro vyzdžené z YTONGU, elektřina v mědi v koupelně, kuchyni a chodbě, plastová okna.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2020



Nemovitá věc č. 5

Byt 3+1, Mariánská 331, Bochov

Realizovaná cena: 700 000 Kč

Užitná plocha: 68 m²

Byt 3+1, který se nachází ve 4. patře panelového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí: bytové jádro je obloženo keramickým obkladem, vzniklo samostatné WC, na stěnách jsou nové mnichovské omítky. Předsíň, kuchyň, koupelna i WC mají položenou novou dlažbu, v ostatních třech pokojích jsou původní parkety, zakryté koberci. Větší polovina bytu je situovaná na jih, proto je byt teplý a světlý. Dům je zateplený, má plastová okna a dostatek parkovacích míst na ulici.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2019



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: *Michaela Burgerová, Sídliště 443, 364 01 Toužim*

Na vědomí: **Mgr. Jiří Král, soudní exekutor**

V Ostravě dne 8. 9. 2020

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 043 EX 2897/17-29** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Bytová jednotka č. 443/6, umístěná v bytovém domě **č.p. 442,443** na pozemku parc.č. st. 739

v katastrálním území Toužim, obci Toužim, okrese Karlovy Vary

na den


29. září 2020 od 14:30 – 15:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

 Podací lístek		
Vyplní pošta: 700 43 Ostrava 43 279		
RR607263705CZ 938 Cena služby: 54.00Kč		
09.09.20 0.009kg 214753 40 132		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 54.00Kč		
Placeno v hotovosti: 54.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česká 754/26, Ostrava-Zábřeh		
Tel. číslo: tel. 602 161 605		Kód zákazníka (odesílatele)
E-mail:		
Adresát:		Dobírka Kč 0.00
Michal Buzdovna		Udaná cena Kč XXXXXXXXX
Pdlstě 443		Kód zákazníka (adresáta)
364 01 DOUZIM		Tel. číslo: +420
E-mail:		
Druh zásilky R	Hmotnost 0.009kg	Cena služby 54.00Kč
Podací číslo RR607263705CZ	Poznámka (dopřikové služby)	Placeno v hotovosti 54.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj