

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6197-107/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** nemovitost na LV 60 v k.ú. Nová Kyselka

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Kyselka, k.ú. Nová Kyselka  
Adresa nemovité věci: Kyselka 14, 362 72 Kyselka

**Vlastnické údaje:**

Renata Ertlová, Nová Kyselka 14, 362 72 Nová Kyselka, podíl: 1 / 2  
Václav Slunéčko, Nová Kyselka 14, 362 72 Nová Kyselka, podíl: 1 / 2

**OBJEDNAVATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 100 000 Kč**

Stav ke dni : 2.8.2019 Datum místního šetření: 21.7.2019  
Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele  
Počet stran: 13 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 20.8.2019 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK
- 4) ZP č.2089-34/17 ze dne 14.7.2017 znalce Ing.Machovce

### Místopis

Obec Kyselka asi 10 km východně od Karlových Varů na trase z Karlových Varů do Ostrova na pravém břehu řeky Ohře. Obec se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Oceňovaný RD v místní části Nová Kyselka asi 2 km JZ od kmenové obce stavebně nesrostlé na levém břehu Ohře - viz. situace v příloze. Bližší popis ve výše uvedeném posudku

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:  
425/1 Obec Kyselka, Radošov 118, 36272 Kyselka

### Celkový popis

viz. výše citovaný posudek.

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- chybí rozvody IS
- nutnost celkové rekonstrukce objektu

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: viz. LV

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. rodinný dům na p.č.st.10
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. pozemek
- 4. Výnosová hodnota**
  - 4.1. výnosová hodnota současná
- 5. Porovnávací hodnota**
  - 5.1. rodinný dům na p.č.st.10

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům na p.č.st.10

##### Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit.posudek

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m <sup>2</sup>
I.NP	121,86*0,8 = 97,49 m <sup>2</sup>
II.NP	81,03*0,8 = 64,82 m <sup>2</sup>
	<b>162,31 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP	0,00	0,00 m
I.NP	121,86	3,00 m
II.NP	81,03	2,70 m
	<b>202,89 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	0,00 = 0,00
NP	vrchní část	563,15 = 563,15
Z	střešní část	162,05 = 162,05
Obestavěný prostor - celkem:		<b>725,20 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	122
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	162
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	725,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 351 200
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 740 480</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. venkovní úpravy

vedlejší stavba dílny ve dvoře, přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy kolem domu.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 740 480,00
Procento příslušenství	%	10,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>174 048,00</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. pozemek

#### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu odhaduji na částku 700,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Kyselka</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 905 m <sup>2</sup> Kyselka, okres Karlovy Vary 675 000 Kč (746 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme na prodej pozemek vhodný na výstavbu rodinného domu či k jinému využití o rozloze 905 m <sup>2</sup> v obci Radošov. Pozemek je umístěn v klidné a žádané lokalitě kousek od silnice. Plyn a elektřina jsou na hranici pozemku, voda a veřejná kanalizace vzdáleny cca 50 m.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobné pozemky		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
675 000	905	745,86	0,90	<b>671,27</b>



**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**671,27 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	10	121	700,00		84 700
zahrada	30	193	700,00		135 100
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>314</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>219 800</b>

#### 4. Výnosová hodnota

##### 4.1. výnosová hodnota současná

Obvyklá cena pronájmu by se mohla pohybovat kolem 10 000,- Kč měsíčně. Vzhledem k této skutečnosti a stavebnětechnickému stavu objekt je výnosová hodnota nízká.

##### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	RD			10 000	120 000	6,00
2.	Provozní prostory				0	0	6,00
3.	Provozní prostory		0	0	0	0	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 351 200
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 176
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	87 024
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	90 700
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	29 300
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>488 333</b>

#### 5. Porovnávací hodnota

##### 5.1. rodinný dům na p.č.st.10

##### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů ( viz. výše uvedený posudek ) a nabídky RK podobných nemovitostí.

<b>Užitná plocha:</b>	162,31 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	725,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	121,86 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	314,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>RD Kyselka</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 240 m <sup>2</sup> , pozemek 592 m <sup>2</sup> Kyselka, okres Karlovy Vary 2 449 000 Kč Prodej domu se 3 byty se zastavěnou plochou a nádvořím o výměře 223 m <sup>2</sup> v obci Kyselka. V domě jsou 3 samostatné byty s dispozicí 3+1 o výměře cca. 80 m <sup>2</sup> . Byt ve II. a III. NP prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí a každý byt má svůj plynový kotel na vytápění. Byt v I. NP je v původním stavu k rekonstrukci. K nemovitosti náleží zahrada o výměře 369 m <sup>2</sup> . Nemovitost je napojena na vodovod, kanalizaci, elektřiku, plyn a má vlastní studnu. Přístup k nemovitosti je po obecní asfaltové komunikaci.			
<b>Pozemek:</b>	592,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	240,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - oceňovaný objekt v lepší poloze pro bydlení			1,10	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - nejsou IS			0,85	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
	2 349 000	240,00	9 788	0,65
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>6 362</b>



Zdroj:

Minimální jednotková porovnávací cena	6 362 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 362 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	6 362 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>6 362 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	162,31 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 032 616 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům na p.č.st.10	1 740 480,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy	174 048,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemek	219 800,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota současná	488 333,30 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům na p.č.st.10	1 032 616,20 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 032 616 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 134 328 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	219 800 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>488 333 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 60 v k.ú. Kyselka:

**LV 60 k.ú. Kyselka** – rodinný dům č.p. 14 a pozemky p.č.st.10 a p.č.30

**1 100 000,-- Kč**

### Obvyklá cena

**1 100 000 Kč**

slovy: Jedenmilionjednotisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Bystřici pod Hostýnem 20.8.2019

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6197-107/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6197.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
informace o nemovitosti	1
snímek z PM	1

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 10/8
Obec:	Kyselka 15553471/8
Katastrální území:	Nová Kyselka (678686)
Číslo LV:	60
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	121
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 14



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ertlová Renata, Nová Kyselka 14, 36272 Kyselka	1/2
Slunéčko Václav, Nová Kyselka 14, 36272 Kyselka	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Slunéčko Václav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ertlová Renata
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Slunéčko Václav
Zahájení exekuce - Ertlová Renata
Zahájení exekuce - Slunéčko Václav
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost: 21.08.2019 01:00:00

