

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2003/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 504, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 373 a dále pozemku parc. č. 1369/8, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 377 v k.ú. Nové Hamry, obec Nové Hamry, okres Karlovy Vary na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	5 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.07.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 26.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 504, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 373 a dále pozemku parc. č. 1369/8, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 377 v k.ú. Nové Hamry, obec Nové Hamry, okres Karlovy Vary na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, které jsou ve výhradním vlastnictví pana Reného Pillera, Nové Hamry č. p. 373, 362 21 Nové Hamry. Hlavním účelem znaleckého posudku je zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení výše uvedené osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického zaměření nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.06.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 377 pro k.ú. Nové Hamry, ze dne 09.06.2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě 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 obliby.

(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,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí spolu s jejich zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Nové Hamry, k.ú. Nové Hamry

Adresa nemovité věci: Nové Hamry 504, 362 21 Nové Hamry

Vlastnické a evidenční údaje

René Piller, č. p. 373, 362 21 Nové Hamry, LV: 377, podíl 1 / 1

Místopis

Nové Hamry jsou obcí v Krušných horách na soutoku řeky Rolavy a Bílého potoka. Hranice s Německem je od obce vzdálena přibližně 6 km. Ve vzdálenosti 7 km jižně pak leží město Nejdek, 16 km jižně město Chodov, 16 km západně město Kraslice a 19 km jihovýchodně město Ostrov. Jihovýchodně cca 21 km pak leží lázeňské město Karlovy Vary. V uvedených okolních městech je dostupná komplexní občanská vybavenost.

V blízkém okolí Nových Hamrů se nachází nejen nejvyšší hora Klínovec (1244 m n.m.), národní přírodní rezervace Božídarské rašeliniště, ale například i zbytky cínových šachet. Pro oblast Krušných hor jsou typická rašeliniště a močály, kdy rašelina zde v minulosti i těžena. Dnes jsou nejvzácnější části zdejších rašelinišť přísně chráněny.

Oceňované nemovité věci se nachází v severovýchodní okrajové části obce, vzdálené od centra obce přibližně 750 m, kde se nachází obchod s potravinami, úřad, pošta a další. V okolí posuzovaných nemovitých věcí je spíše roztroušená zástavba s několika málo rodinnými domy. V obci je dostupné MHD a autobusová zastávka je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena cca 320 m, MŠ spolu ze ZŠ pak do 1 km. V blízkosti se nachází ski areály Křovitá stráž a Dvorský vrch. Silnice II. třídy 373 propojuje obec s jeho nejbližším okolím. Tato lokalita je polohou a dostupností srovnatelná s podobnými obcemi v okolí.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro 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 - samota

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1361/3 Obec Nové Hamry, č. p. 333, 36221 Nové Hamry

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemek parc. č. 1369/8 o celkové výměře 648 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha a pozemek parc. č. St. 504, evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 373. Pozemky jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 373. Dům je na pozemku zasazen do svahu z východní světové strany s výškovým rozdílem přibližně 2/3 jednoho patra. Dále se na pozemku parc. č. 1369/8, který je využíván jako zahrada, v jeho jihovýchodním rohu nachází dřevěná stavba venkovního posezení se sedlovou střechou do 20 m². Samostatně stojící rodinný dům byl kolaudován přibližně v roce 1987 se zahájením výstavby v roce 1985. Svou současnou podobu získal v roce 2000, kdy na domě proběhla kompletní rekonstrukce v rámci které došlo k přístavbě při severní obvodové stěně rodinného domu. Přístavbou vznikly k původní dispozici - zádveří, šatna v úrovni 1.PP. V 1.NP a 2.NP nad sebou v každém patře vznikl prostorný pokoj. Celková dispozice domu je po rozšíření o velikosti 6+1. Dům byl postaven kombinovaně z panelu a tvárnic Ytong. Dům je napojen na el. přípojku, obecní vodovod s tím, že odvod splaškových vod je řešen do sdílené jímky s dalšími třemi rodinnými domy, která je ve vlastnictví osob odlišných od vlastníků nemovitostí. V obci je však nově budována kanalizace a bude zde možnost řešit odvod splaškových vod přímo do veřejné kanalizace. Přímo na hranici pozemku je plynová přípojka. Vnitřní rozvod a faktické připojení však chybí. Vytápění domu je řešeno el. kotlem s tím, že je možné dům vytápět i krbovými kamny. K datu místního šetření kamna demontována. Ohřev TUV je zajišťován el. bojlerem.

Přístup a příjezd k posuzovaným nemovitým věcem je zajišťován po obecní komunikaci se zpevněných povrchem po pozemkové parcele č. 1361/3 (ostatní plocha - ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Nové Hamry, č. p. 333, 36221 Nové Hamry

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 377 je v části "C" evidováno:

1) Nařízení předběžného opatření, povinnost k : Piller René, č. p. 373, 362 21 Nové Hamry RČ: 7201061912.

2) Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Insolvenční správce: Ing. Monika Fabrinská MBA, LL.M., IČO 68070802, se sídlem Kostelecká 4165/17, 796 01 Prostějov, provozovna Guldenerova 547/4, 326 00 Plzeň, povinnost k : Piller René, č. p. 373, 362 21 Nové Hamry RČ: 7201061912.

3) Zahájení exekuce a s tím související exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket, povinnost k : Piller René, č. p. 373, 362 21 Nové Hamry RČ: 7201061912.

4) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, povinný: Piller René, č. p. 373, 362 21 Nové Hamry RČ: 7201061912.

Výše uvedená omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v cenovém rozptylu 700 Kč až 1.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality,

dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 800 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 504	128	800,00		102 400
ostatní plocha	1369/8	648	800,00		518 400
Celková výměra pozemků		776	Hodnota pozemků celkem		620 800

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
dřevěná kůlna 1369/8	kůlna z dřevěných latí a hranolů, se sedlovou střechou 1,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					0 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům, č. p. 373, Nové Hamry

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	13,77 m ²	1,00	13,77 m ²	
šatna	11,04 m ²	1,00	11,04 m ²	
chodba	9,78 m ²	1,00	9,78 m ²	
sklad	6,78 m ²	0,50	3,39 m ²	
TM	8,36 m ²	0,50	4,18 m ²	
prádelna	6,92 m ²	0,50	3,46 m ²	
sklad	16,45 m ²	0,50	8,23 m ²	
garáž	26,08 m ²	0,00	0,00 m ²	
				53,84 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schodiště	2,51 m ²	1,00	2,51 m ²	
pokoj	19,87 m ²	1,00	19,87 m ²	
kuchyň s jídelnou	41,73 m ²	1,00	41,73 m ²	
obývací pokoj	27,43 m ²	1,00	27,43 m ²	
koupelna	11,73 m ²	1,00	11,73 m ²	
WC	1,33 m ²	1,00	1,33 m ²	
				104,60 m²
2.NP				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba se schodištěm	11,92 m ²	1,00	11,92 m ²
pokoj č. 1	15,54 m ²	1,00	15,54 m ²
pokoj č. 2	11,85 m ²	1,00	11,85 m ²
koupelna	4,58 m ²	1,00	4,58 m ²
pokoj s výlezem do podstřeší	20,82 m ²	1,00	20,82 m ²
pokoj č. 3	23,34 m ²	1,00	23,34 m ²

88,05 m²

246,49 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	11,65*8,3+(4,6*6,7) =	127,52	2,79 m
1.NP	11,65*8,3+(4,6*6,7) =	127,52	2,78 m
2.NP	11,65*8,3+(4,6*6,7) =	127,52	2,70 m
		382,55 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový	1045 =	1 045,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 045,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	panel v kombinaci s tvárnici YTONG
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	železobetonové, dřevěné trámové
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	ETICS
9. Vnější obklady	marmolit
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové, dřevěné,
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení, el. kotel, krb příprava
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	sdílená ČOV
23. Vybavení kuchyně	mikrovlnná trouba, lednice
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchový kout, 2xWC

25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	není

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	128
Užitná plocha (UP)	[m ²]	246
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 045,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	45 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	45 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	11 092 275
Stáří	roků	38
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 546 138

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům, č. p. 373

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	246,49 m ²
Obestavěný prostor:	1 045,00 m ³
Zastavěná plocha:	127,52 m ²
Plocha pozemku:	776,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, U Jeslí č. p. 1420, Nejdek
Lokalita:	obec Nejdek, k. ú. Nejdek, okres Karlovy Vary, Karlovarský kraj
Popis:	Jedná se o novostavbu jednopodlažního, energeticky úsporného rodinného domu s dispozicí o velikosti 5+kk s garáží a se zahradou v Nejdku. Dům je dřevěné sendvičové konstrukce z SDK příček na ocelové konstrukci s TI 80 mm. Vybavení domu je nadstandardní, z vysoce kvalitních materiálů - kuchyňská linka vyrobená na míru s vestavěnými spotřebiči značky Bosch - SmartAppliances, finská kamna značky Morso, vinylové podlahy, vestavěná skříň, video zvonek apod. Součástí domu je také garáž o velikosti 27 m ² , s přímým vstupem do domu, s dveřmi na zahradu a vstupem na půdu. Půdní prostor je po úpravě možné využít jako další obytný prostor. Před garáží je vydlážděné parkování pro dvě auta. Ve městě Nejdek je veškerá občanská vybavenost: mateřská školka, základní škola, poliklinika, pošta, kino. Město Nejdek je významným rekreačním bodem i vzhledem ke své blízkosti vyhlášených Skiareálů. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V- 4339/2022-403 na KP Karlovy Vary.
Pozemek:	543,00 m ²
Obestavěný prostor:	353,00 m ³
Užitná plocha:	156,00 m ²
Zastavěná plocha:	190,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 06/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - výhodnější	0,98
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - bez poruch konstrukcí	0,90
K6 Vliv pozemku - menší, v rovině	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - novostavba	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 735 000	156,00	36 763	0,75	27 572

Název: Rodinný dům, B. Němcové 810, Nejdek**Lokalita:** obec Nejdek, k. ú. Nejdek, okres Karlovy Vary, Karlovarský kraj

Popis: Jedná se o objekt rodinného domu v obci Nejdek, v Krušných horách o celkové dispozici 5+1. Dům je cihlový, částečně podsklepený, připojený na veškeré inženýrské sítě, kanalizace je svedená do septiku (možné připojení na veřejnou kanalizaci, která je na hranici pozemku). Topení je řešeno plynovým kotlem. V přízemí se nachází kuchyně, obývací pokoj a ložnice, v prvním patře další tři ložnice. K domu přísluší garáž a velká zahrada včetně hospodářského stavení. Dům je umístěn na jižním svahu.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-7043/2022-403 na KP Karlovy Vary.

Pozemek: 1 329,00 m²**Užitná plocha:** 105,00 m²**Zastavěná plocha:** 433,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 09/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,86
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - bez poruch konstrukcí	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	105,00	34 286	0,66	22 629

Název: Rodinný dům, Merklín č. p. 124, Merklín**Lokalita:** k. ú. Merklín, obec Merklín, okres Karlovy Vary, Karlovarský kraj

Popis: Nabízíme k prodeji vícegenerační dům v obci Merklín. Dům je zděný, částečně podsklepený, o jednom nadzemním podlaží, kde se nachází jedna bytová jednotka

dispozičně o velikosti 3+1 a v obytném podkroví druhá bytová jednotka o celkové dispoziční 4+1. Parkování je možné v parkovacím přístřešku u domu. V domě jsou vyměněna původní okna za plastová. Na podlahách je použita kombinace dlažby a plovoucích podlah. Byty jsou vytápěny vlastním plynovým kotlem a krbovými kamny. Ohřev teplé vody je řešen bojlerem. Na pozemku je vlastní funkční kopaná studna 8 m. Obec Merklín se nachází 14 km od Karlových Varů a 6 km od Ostrova. Rozkládá se v nadmořské výšce 513 m na jižních svazích Krušných hor pod horu Plešivec. Skiareál Plešivec je vzdálen 3,7 km, Klínovec 18 km. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-9620/2022-403 na KP Karlovy Vary.

Pozemek: 701,00 m²
Užitná plocha: 260,00 m²
Zastavěná plocha: 224,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 11/2022 1,00
K2 Velikosti objektu - větší 1,02
K3 Poloha - podobná 1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95
K5 Celkový stav - bez poruch konstrukcí 0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	260,00	19 231	0,87	16 731

Minimální jednotková porovnávací cena	16 731 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 311 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 572 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 311 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	246,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 499 662 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 499 662 Kč
Věcná hodnota	6 166 938 Kč
z toho hodnota pozemku	620 800 Kč

Slabé stránky

Nemovitost delší dobu neobydlená, s viditelnými poruchami střešní konstrukce. Do objektu RD k datu místního šetření zatéká, viz. fotodokumentace - odhalené pohledy v obývacím pokoji a kuchyni v 1.NP, dále pak v koupelně situované v 2.NP.

Obvyklá cena	5 500 000 Kč
slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením okolo 40 % a starší rodinné domy s obdobnou započitatelnou plochou jsou v okolí obce Nové Hamry a blízkém okolí obchodovány po úpravě koeficienty v ceně okolo 22.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití. Uvedená porovnávací hodnota je po zaokrouhlení ve výši 5.500.000 Kč a odpovídá tak jednotkové ceně ve výši 22.313 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 246,49 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 5.500.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 504, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 373 a dále pozemku parc. č. 1369/8, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 377 v k.ú. Nové Hamry, obec Nové Hamry, okres Karlovy Vary na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, které jsou ve výhradním vlastnictví pana Reného Pillera, Nové Hamry č. p. 373, 362 21 Nové Hamry. Hlavním účelem znaleckého posudku je zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení výše uvedené osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 5.500.000 Kč.

Obvyklá cena

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 377 ze dne 09.06.2023	2
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 22.06.2023	5
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno 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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2003/2023.

V Dobroslavicích 26.06.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 506494 Nové Hamry

Kat.území: 706167 Nové Hamry

List vlastnictví: 377

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Piller René, č.p. 373, 36221 Nové Hamry	720106/1912	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 504	128	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nové Hamry, č.p. 373, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 504				
1369/8	648	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Piller René, č.p. 373, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO:
720106/1912
Parcela: St. 504, Parcela: 1369/8

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Plzni 49 Cm-277/2013 -215 ze dne 13.06.2016. Právní moc ke dni 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2016 09:35:10. Zápis proveden dne 16.06.2016.

Z-5601/2016-403

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Krajský soud v Plzni 49Cm-277/2013 -215 ze dne 19.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2016 11:39:24. Zápis proveden dne 24.10.2016.

Z-9856/2016-403

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: Ing. Monika Fabrinská MBA, LL.M., IČO 68070802, se sídlem Kostelecká 4165/17, 796 01 Prostějov, provozovna Guldenerova 547/4, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Piller René, č.p. 373, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO:
720106/1912

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL51INS-14958/2017 -A-20 ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2018 12:39:02. Zápis proveden dne 01.10.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6673/2018-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket

Povinnost k

Piller René, č.p. 373, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO:
720106/1912

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 041EX-293/2021 9 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 21:04:43. Zápis proveden dne 16.12.2021; uloženo na prac. Sokolov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1



Exteriér RD



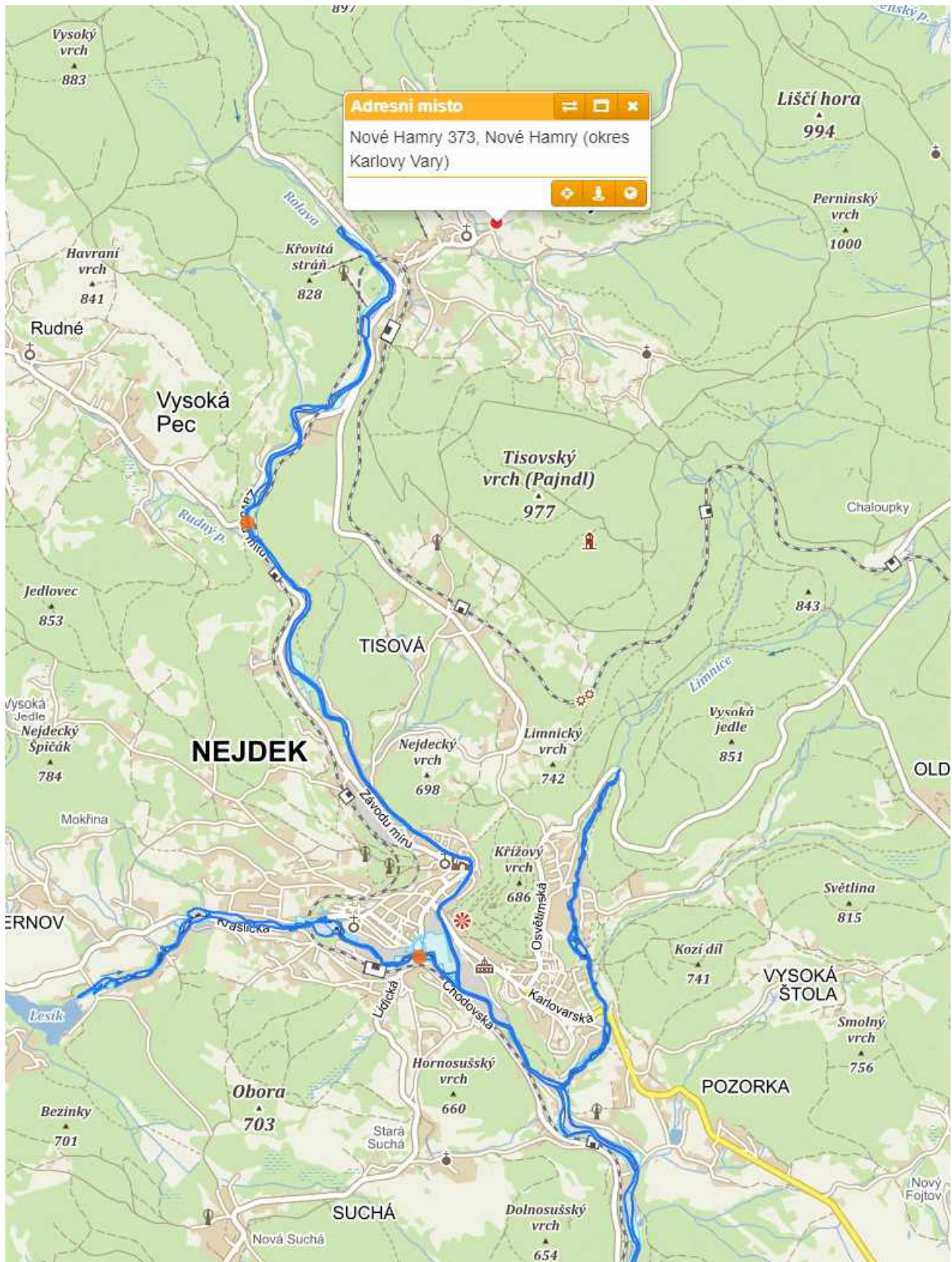
1.PP











Mapa oblasti

