

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4675/040/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty nemovité věci

Znalec:

1. **Analisis**
 2. **Analisis**
 3. **Analisis**
 4. **Analisis**
 5. **Analisis**
 6. **Analisis**

ve spolupráci s **B.I.R.T. Group a.s.**

Dlouhá 16, 110 00 Praha 1

Zadavatel: Magistrát hlavního města Prahy, RČ/IČO: 00064581

Mariánské náměstí 2/2

110 00 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA	4 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 4

Podle stavu ke dni: 16. srpna 2021

Vyhotoveno: V Praze 6. září 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Rekreační ubytovna č.p. 139 včetně příslušenství, stojící na pozemku parc.č. st. 29 a parc.č. 271 v katastrálním území a obci Bublava, okres Sokolov, kraj Karlovarský

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16. srpna 2021 za přítomnosti Vladimíra Tomáše Smolíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka znaleckého posudku OBJ/HOM/35/04/00174/2021 ze dne 14. dubna 2021, kterou vystavilo Hlavní město Praha, odbor hospodaření s majetkem MHMP, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
- Výpis z Katastru nemovitostí LV 562 ze dne 13. srpna 2021, který vydal Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov/dálkový přístup
- Kopie mapy Katastrální ze dne 13. srpna 2021, kterou vydal Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov/dálkový přístup
- Internetové zdroje:
 - * nahlížení dokn.cuzk.cz
 - * www.dibavod.cz/70/prohlizecka zaplavovych uzemi.html
 - * aplikace mvr.cz
 - * www.zakony pro lidi.cz
- Realitní inzerce na RD a pozemky, předané firmou B.I.R.T. Group a.s.
- Zaměření znalcem pro účely znaleckého posudku
- Podrobná fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření, z níž část je součástí tohoto posudku; zbytek je v archivu znalce
- Údaje zadavatele
- Místní šetření
- Ocenění se provádí k datu místního šetření, t.j. 16. srpna 2021

Přizvání konzultanta:

Spolupráce s B.I.R.T. Group a.s. spočívá v prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

V našem případě je nejvhodnější použití porovnávací metody

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Bublava, k.ú. Bublava

Adresa nemovité věci: Bublava 139, 358 01 Bublava

Vlastnické a evidenční údaje

Na výpise z Katastru nemovitostí je zapsán jako vlastník:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace nebyla k dispozici

Místopis

Obec Bublava se nachází v okrese Sokolov, v Karlovarském kraji.

Katastrální území Bublava je spojeno přechodem s německým městem Klingental.

Obec sestává z 1 Katastrálního území o výměře 615 km².

Průměrná nadmořská výška 735 m n. m. Obec je významným lyžařským střediskem. Je zde skiareál.

Obcí protéká Bublavský potok.

Obec nemá veřejný vodovod, kanalizaci, rozvody el. energie a plynu ano.

Z povodňového plánu vyplývá, že oceňovaná nemovitost a oceňované pozemky se nacházejí nad hranicí stoleté vody.

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:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

2266/1

Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná objekt byl postaven v 1 polovině minulého století. V minulosti sloužil jako rekreační objekt. Byla v něm restaurace, vinárna a penzion.

V době místního šetření jsem zjistil, že objekt je delší dobu nefunkční, vykradený, vybydlený.

Jeho životnost je zkrácena.

Budova leží v těsné blízkosti u místní komunikace

Sestává z 1 podzemního podlaží, 2 nadzemních podlaží a obytného podkroví

Základní konstrukce

základy betonové

svislé konstrukce zděné

vodorovné konstrukce betonové, dřevěné

krov dřevěný

střecha sedlová

krytina plechová

klempířské konstrukce pozinkovaný plech

vnitřní omítky štukové

vnější povrchy štuková omítka, částečně obklad kabřincem
schody kovové s podstupnicemi
dveře dřevěné, 80% chybí
okna dřevěná, zdvojená
povrchy podlah betonové, keramická dlažba
vytápění nefunkční
elektroinstalace nefunkční
bleskosvod nefunkční
vnitřní vodovod nefunkční
vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů
ohřev TUV boiler
vybavení kuchyně chybí
WC částečně nefunkční

Dispozice (jen rámcově)

1 podzemní podlaží

schody, sklepy, sklady restaurace a vinárny

1 nadzemní podlaží

vstup, zádveří, WC, zázemí restaurace a vinárny, soc. zařízení, schodiště

2 nadzemní podlaží

ubytovací prostory, soc. zařízení, schodiště

podkroví

ubytovací prostory

Zastavěná plocha **250,00 m²**

Obestavěný prostor

1 podzemní podlaží	725 m ³
1 nadzemní podlaží	800 m ³
2 nadzemní podlaží	750 m ³
podkroví	463 m ³
.....	

Obestavěný prostor celkem 2 738 m³

Užitková plocha celkem **750 m²**

Poznámka:

Na parcele 271 je situována nefunkční čistírna odpadních vod

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:

Nemovitá věc není pronajímána

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Stavby dlouhou dobu neužívané

3.2. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační objekt č.p. 139

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační objekt č.p. 139

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	750,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 738,00 m ³
Zastavěná plocha:	250,00 m ²
Plocha pozemku:	1 459,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu		
Lokalita:	Hory, okr. Karlovy Vary		
Popis:	Rodinný dům cca 7,50 km od centra Karlových Varů. Na domě začala rekonstrukce (plastová okna, stavební úprava koupelen, zateplení fasády). Možnost úpravy na mezonetovou bytovou jednotku. K RD patří zděná stodola a garáž. Situování v klidné části obce. Doprava MHD a autobus.		
	Aktualizace: 14. července 2021		
	ID zakázky: 0474		
Pozemek:	2 987,00 m ²		
Užitná plocha:	550,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,80	Zdroj: S Reality.cz	
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,85		
K5 Celkový stav	0,75		
K6 Vliv pozemku	0,75		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15		

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 600 000	550,00	10 182	0,48	4 887

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Křimov - Krásná Lípa, okr. Chomutov			
Popis:	Prodej samostatného rodinného domu v klidné části obce. Stavebně technický stav dobrý. RD je samostatný. V domě je i prádelna a v 1 PP kotelna a garáž s dílnou. Občanská vybavenost v Chomutově (6 km).			
	Aktualizace: 2. září 2021 ID zakázky: 8240			
Pozemek:	1 605,00 m ²			
Užitná plocha:	500,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95	Zdroj: S Reality	
K2 Velikosti objektu		1,15		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,80		
K5 Celkový stav		0,70		
K6 Vliv pozemku		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 199 000	500,00	10 398	0,58	6 031

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Nová Ves, okr. Sokolov			
Popis:	Prodej rodinného domu, který původně sloužil jako penzion. Je delší dobu nevyužívaný. Dobrý stavebně technický stav. Centrum obce. Přístup přes obecní pozemek. Obec se nachází v CHKO Slavkovský les. Možnost napojení na vodovod a kanalizaci. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Doprava autobusem.			
	Aktualizace: 13. července 2021 ID zakázky: 000230			
Pozemek:	330,00 m ²			
Užitná plocha:	810,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,85	Zdroj: S Reality	
K2 Velikosti objektu		0,95		
K3 Poloha		1,20		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku		1,60		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,70		

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
750 000	810,00	926	2,25	2 084

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Kraslice, Zelená Hora, okres Sokolov			
Popis:	Rodinný dům je samostatný, situovaný na okraji obce v mírném svahu. Dům je z roku 1926, kompletně zrekonstruovaný v roce 1989. Vstup do 2 nadzemního podlaží. Střecha je po částečné rekonstrukci. Vytápění el. Akumulačními kamny. Ohřev TUV boileru. RD je napojen na elektřinu a kanalizaci. Vodovod je napojen na vlastní kopanou studnu. Zahrada sousedí s Bublavským potokem. Dům je strážěn kamerovým systémem. Doprava a vlakem a autobusem Aktualizace: 13. července 2021 ID zakázky: 3141201244			
Pozemek:	1 166,00 m ²			
Užitná plocha:	390,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,75	Zdroj: S Reality	
K2 Velikosti objektu		1,30		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		0,80		
K5 Celkový stav		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 900 000	390,00	10 000	0,65	6 500

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Sadov - Lesov, okr. Karlovy Vary			
Popis:	Prodej rodinného domu 8 km od Karlových Varů jedná se o samostatný rodinný dům na velkém pozemku. Možnost parkování na pozemku. Krásné prostředí. Dálkový vodovod. Přípojka el. energie Aktualizace: 9. srpna 2021 ID zakázky: 0294-N00900			
Pozemek:	4 310,00 m ²			
Užitná plocha:	245,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,90	Zdroj: S Reality	
K2 Velikosti objektu		1,40		
K3 Poloha		0,90		
K4 Provedení a vybavení		0,80		
K5 Celkový stav		0,80		

K6 Vliv pozemku			0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 500 000	245,00	22 449	0,33	7 408

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Vejpřty, ul. Máchova			
Popis:	Prodej řadového rodinného domu v klidné části. Celkový stavebně technický stav dobrý. V 1 podzemním podlaží kotelna. Napojení na dálkový vodovod a veřejnou kanalizaci. Vytápění lokální na tuhá paliva a krbovými kamny. Doprava autobusem.			
	Aktualizace: 10. srpna 2021			
	ID zakázky: 774105			
Pozemek:	278,00 m ²			
Užitná plocha:	320,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,90		Zdroj: S Reality
K2 Velikosti objektu		1,40		
K3 Poloha		1,15		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,85		
K6 Vliv pozemku		1,50		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	320,00	6 250	1,66	10 375

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Pšov - Močidlec, okr. Karlovy Vary			
Popis:	Prodej rodinného domu na velkém pozemku. Na pozemku je ještě několik nevyužívaných budov. Stavebně technický stav špatný. Voda ze studny. Kanalizace do jímky. El. přípojka. Doprava dálnice a silnice			
	Aktualizace: 2. září 2021			
	ID zakázky: 2391468636			
Pozemek:	2 267,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: S Reality
K2 Velikosti objektu		1,50		
K3 Poloha		1,20		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,80		

K6 Vliv pozemku			0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 400 000	200,00	7 000	0,68	4 760

Název:	Prodej rodinného domu			
Lokalita:	Kraslice, ul. Havlíčkova			
Popis:	Prodej bytového domu s velkou zahradou. Dříve bylo 1 nadzemní podlaží využíváno jako hostinec. Vytápění krbovou vložkou napojenou na radiátory. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizace do žumpy. Plyn je na hranici pozemku. Doprava vlakem, autobusem.			
	Aktualizace: 16. srpna 2021			
	ID zakázky: N1380			
Pozemek:	3 452,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: S Reality
K2 Velikosti objektu			1,55	
K3 Poloha			1,15	
K4 Provedení a vybavení			0,85	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,60	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07.09.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 990 000	200,00	9 950	0,85	8 458

Minimální jednotková porovnávací cena	2 084 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 313 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 375 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 313 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	750,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 734 750 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

4 734 750,- Kč

1.1. Rekreační objekt č.p. 139

Porovnávací hodnota	4 734 750 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

Atraktivní lokalita u Ski areálu
Velký pozemek

Slabé stránky

Špatný stavebně technický stav.
Nemovitost je delší dobu nevyužívaná

TRŽNÍ HODNOTA

4 700 000 Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota nemovité věci odpovídá cenám v místě a čase obvyklým

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

5.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

4 700 000 Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set tisíc Kč

Tržní hodnota ve výši **4 700 000 Kč** je stanovena na dobu 6 měsíců. Poté je nutno ji verifikovat s ohledem na aktuální cenový vývoj.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 562	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 16. srpna 2021	2
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 08.09.2019 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady zvláštní specializace oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné zvláštní specializace poruchy střech.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4675/040/21 evidence posudků.

V Praze 6. září 2021

.....
otisk pečeti

.....
podpis znalce