

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 728-17/2020

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 754/21, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 754 a čp. 755, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 1732 a st.parc.č. 1733 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6125/266036. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 4293, bytový dům je zapsán na LV č. 4149, pozemek je zapsán na LV č. 4149, vše pro k.ú. Stará Role, **obec Karlovy Vary** u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.**



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Dle stavu ke dni prohlídky 06.01.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 20.01.2020

# **SEZNAM**

## **1. ÚVOD**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

## **3. NÁLEZ**

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav bytové jednotky**

## **4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

## **5. OCENĚNÍ**

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

## **6. ZÁVĚR**

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

## **8. PŘÍLOHY**

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 754/21, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 754 a čp. 755, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 1732 a st.parc.č. 1733 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6125/266036. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 4293, bytový dům je zapsán na LV č. 4149, pozemek je zapsán na LV č. 4149, vše pro k.ú. Stará Role, obec Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 4293 pro k.ú. Stará Role ze dne 21.10.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňované nemovité věci, doměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

# 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

## 2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

## 2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

## 2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

## 2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

### Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny bytové jednotky, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 4293 ze dne 21.10.2019 pro k.ú. Stará Role Danková Milena, Okružní 754/43, Stará Role, 36017 Karlovy Vary

Adresa:	Okružní 754/43
Název katastrálního území:	Stará Role
Název obce:	Karlovy Vary
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 4293

### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4293 ze dne 21.10.2019 pro k.ú. Stará Role

Podzástavní právo

Zástavní právo smluvní

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

### 3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

**Bytový dům** je postavený v okrajové, severní části města Karlovy Vary, část Stará Role, při zpevněné komunikaci ul. Okružní (parc.č. 382/11 a parc.č. 382/9 ve vlastnictví Statutární město Karlovy Vary), se vstupem do budovy přes pozemek parc.č. 382/59 ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v budově. Poznámka: pozemek parc.č. 382/59 (resp. žádný spoluvlastnický podíl na něm) není předmětem ocenění. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavbou a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován z jihozápadní strany, zadní vchod ze severovýchodní strany, bytový dům je podsklepený a má 8 nadzemních podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, po revitalizaci, s výtahem. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový s plochou střechou.

**Statutární město Karlovy Vary** náleží pod Karlovarský kraj. Je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. Trvalý pobyt má v Karlových Varech hlášeno přibližně 49000 obyvatel. Karlovy Vary s kompletní technickou a občanskou vybaveností.

### ***3.4. Popis a stav bytové jednotky***

**Bytová jednotka 2+1** o ploše bytu 61,25m<sup>2</sup> v 8 nadzemním podlaží (poslední) bytového domu. V bytě je předsín (8,10m<sup>2</sup>, koberec) z předsíně vlevo WC (0,96m<sup>2</sup>), okolo sociálního zařízení do "L" je kuchyně (12,80m<sup>2</sup>, ker.dlažba, koberec, kuchyňská linka, sporák, okno na severovýchod), z kuchyně je koupelna (2,56m<sup>2</sup>, umyvadlo, vana), z kuchyně je pokoj (20,45m<sup>2</sup>, koberec, okno na severovýchod, pokoj má vstup i z předsíně a je přepažen lehkou příčkou na dvě části), z předsíně rovněž pokoj s lodžii (16,38m<sup>2</sup>, koberec, zasklená lodžie o ploše 4,50m<sup>2</sup> na jihozápad). K užívání bytu náleží drátěná sklepní kóje o ploše 2,12m<sup>2</sup>.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC samostatné. V bytě byla přibližně před deseti roky provedena částečná rekonstrukce (sociální zařízení, kuchyně), jinak je byt převážně v původním, běžně udržovaném stavu. K užívání bytu náleží lodžie o ploše 4,50m<sup>2</sup> přístupná z pokoje bytu a sklepní kóje o ploše 2,12m<sup>2</sup>. Byt je trvale užíván k bydlení.

## ***4. Analýza trhu nemovitých věcí***

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Karlových Varech, část Stará Role je ke dni ocenění nabízeno přibližně osm bytů 2+1 a 3+1 v cenové relaci od 1.450.000,- Kč za byt 2+1 po částečné rekonstrukci po 3.150.000,- Kč za byt 3+kk po celkové rekonstrukci. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen databáze a výběr nejvíce podobných vzorků realitní inzerce.

## ***5. Ocenění***

## 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Okružní ul., Karlovy Vary</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 65,61m <sup>2</sup> , po částečné rekonstrukci	<b>1 330 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2019</b>
  		
<b>2) Okružní ul., Karlovy Vary</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 65,61m <sup>2</sup> , po částečné rekonstrukci.	<b>1 330 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 07/2019</b>
  		
<b>3) Dvořákova ul., Karlovy Vary</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 67,71m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 460 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 12/2018</b>
  		
<b>4) Dvořákova ul., Karlovy Vary</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 62,01m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 430 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 05/2019</b>



**5) Fibichova ul., Karlovy Vary**  
Bytová jednotka 2+1 o ploše 68,70m<sup>2</sup>, po rekonstrukci.

**1 560 000,- Kč**

**Kupní cena, prodej 07/2019**



**6) Třešňová ul., Karlovy Vary**

**1 590 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji velice hezký byt 3+1 s velkou lodžii (4,56 m<sup>2</sup>) o celkové rozloze 67,6 m<sup>2</sup>, který se nachází ve Staré Roli ul. Třešňová, v 3/6 NP. panelového domu s výtahem. Nabízíme k prodeji hezký byt 3+1 s velkou lodžii (4,56 m<sup>2</sup>) o celkové rozloze 67,6 m<sup>2</sup>, který se nachází ve Staré Roli ul. Třešňová, v 3/6 NP. panelového domu s výtahem. Byt je slunný, okna jsou orientovaná na V,S,Z. Byt je kompletně zrekonstruovaný s částečně předělaným uspořádáním (viz. půdorys) a prodává se částečně vybavený (viz. foto). Topení a teplá voda jsou napojené na městský centrální rozvod. Společná anténa + přípojka k internetu v bytě. K bytu patří sklep (2 m<sup>2</sup>) + podíl na společných prostorách. Společenství vlastníků se o budovu dobře stará, je kompletně zrekonstruovaná, chodby jsou čisté a uklizené. Parkování je možné u domu na dostatečně dimenzovaných parkovištích. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Obchod, škola, školka, zastávka MHD vše 100 až 200 m. - pěkný byt - velice výhodná cena (podílové spoluvlastnictví) - připravený k nastěhování - nízké náklady - doporučujeme -. Celková cena: 1 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu Poznámka k ceně: cena vč. provize RK a služeb AK ID zakázky: 476 Aktualizace: 22.11.2019 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Státní/obecní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 3. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 68 m<sup>2</sup> Lodžie: 4 m<sup>2</sup> Sklep: 2 m<sup>2</sup> Parkování: 50 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet



**7) Závodu míru ul., Karlovy Vary**

**1 690 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Zprostředkujeme Vám prodej bytu 2+1 v K.Varech ve Staré Roli o velikosti 55 m<sup>2</sup> ve 3 patře. Byt po rekonstrukci a ve zrekonstruovaném Bytovém domě, (zateplen, nová střecha, nové stoupačky, nový výtah, okna). Součástí je sklepní kovová kóje. Ve velmi dobré lokalitě - před domem velké parkoviště, MHD 50m, školka i škola 5 minut chůze, 5 minut chůze k Penny, blízko i na koupaliště Rolava a centrum K. Varů. Nízké náklady na bydlení FO a služeb 3627,- na 3 osoby. Ev. číslo: 27159. Celková cena: 1 690 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 27159 Aktualizace: 26.12.2019 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 3. podlaží z celkem 5 Užitná plocha: 55 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 55 m<sup>2</sup> Sklep:



### Použité koeficienty

- K1- poloha a lokalita
- K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce
- K3 - pozemek, velikost, tvar, parkování
- K4 - velikosti objektů, využitelnost
- K5 - vybavení, modernizace
- K6 - zdroj, redukce nabídkových cen
- K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

### **hodnocení vzorků**

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. byt Okružní ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20 271	19 257
2. byt Okružní ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20 271	19 257
3. byt Dvořákova ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	21 563	20 485
4. byt Dvořákova ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	23 061	21 908
5. byt Fibichova ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	22 707	21 572
6. byt Třešňová ul., KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	23 521	21 675
7. byt Závodu míru, KV	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	30 727	28 315
minimum									19 257
maximum									28 315
median									21 572
průměr									21 781
jednotková cena (median)									21 572
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									61,25
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 321 264</b>

**Porovnávací hodnota: 1 320 000,- Kč**

## **5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a hodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – částečné rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – částečně původní stav bytu, poslední podlaží



Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,  
ke dni ocenění: 06.01.2020**

**ve výši 1 320 000,- Kč**

*slovy: jedenmiliontřístadvacet tisíc Kč*

V Pardubicích, 20.01.2020

Vypracoval  
Renáta Havířová

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## **7. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 728-17/2020 znaleckého deníku.

## 8. Přílohy

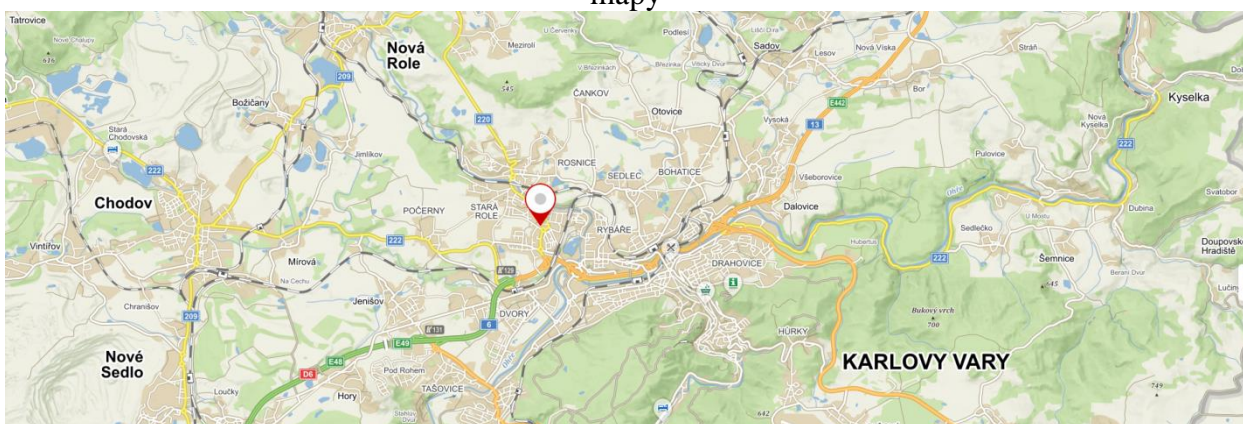
### 8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

### 8.2. Fotodokumentace

mapy



vchod do domu



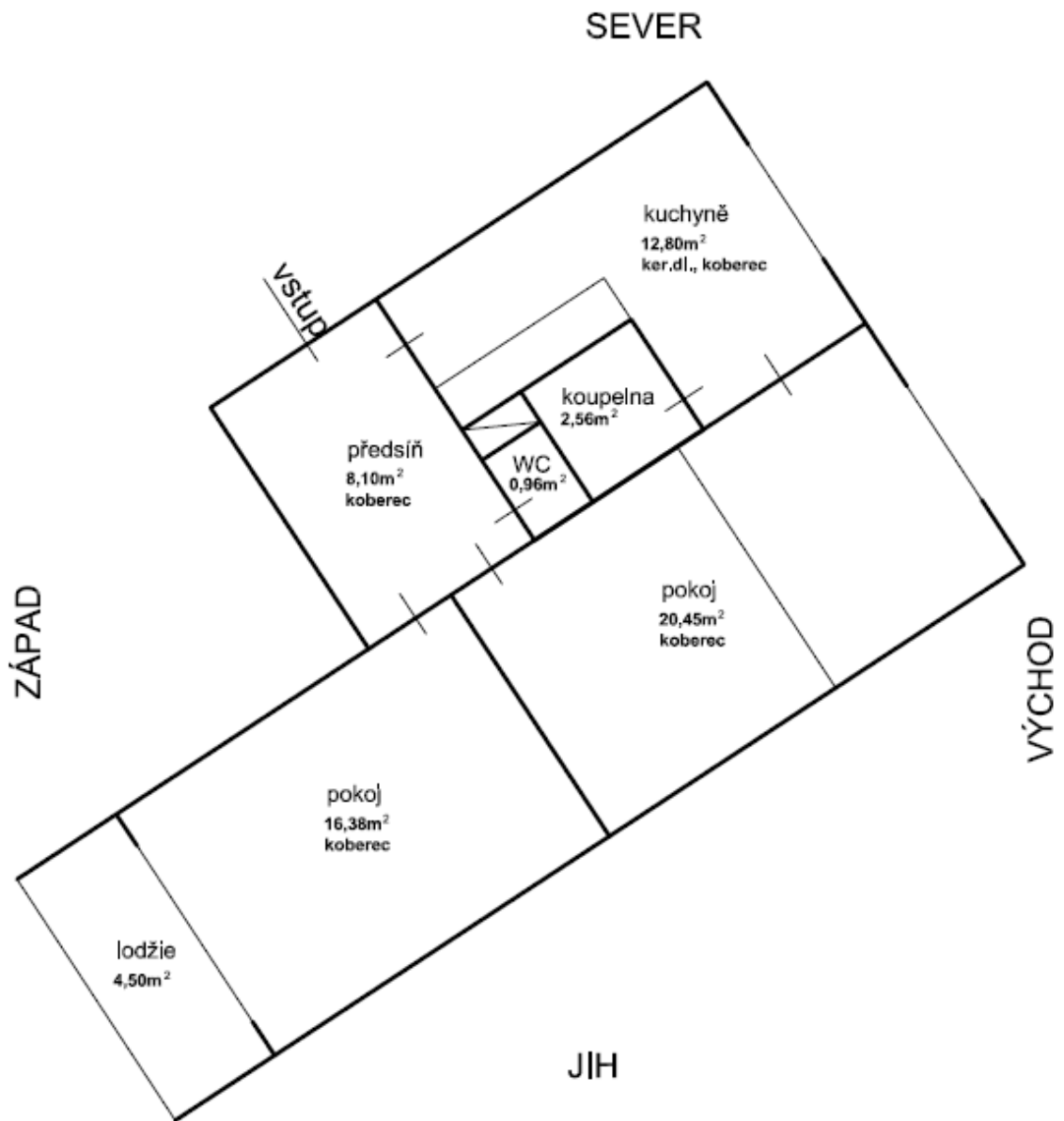
chodba, schodiště



vstup do bytu



schéma bytu



předsiň



WC, koupelna



kuchyně



pokoj přepažený lehkou příčkou



pokoj s lodžii



pohled severovýchodní



pohled jihozápadní



katastrální mapa

