

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 792-81/2020

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 168/2, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 75/1994 Sb., v budově č.p. 168, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 368 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 783/2892. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 882, bytový dům je zapsán na LV č. 881, pozemek je zapsán na LV č. 881, vše k.ú. Svatava, obec Svatava u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.**



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 14.04.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 23.04.2020

# **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. 168/2, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 75/1994 Sb., v budově č.p. 168, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 368 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 783/2892. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 882, bytový dům je zapsán na LV č. 881, pozemek je zapsán na LV č. 881, vše k.ú. Svatava, obec Svatava u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 882 pro k.ú. Svatava ze dne 22.10.2019
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 882 pro k.ú. Svatava ze dne 20.04.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 881 pro k.ú. Svatava ze dne 20.04.2020
- 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, snížená 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.

## **2.5. Určení hodnoty obydlí**

Dle zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády o způsobu určení hodnoty obydlí, které není dlužník povinen vydat ke zpeněžení č. 189/2019 Sb.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Identifikační údaje nemovité věci**

Dle informace z katastru nemovitostí LV 882 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Svatava  
SJM Hausman Miroslav a Szabová Věra, Pobřežní 168, 35703 Svatava

Adresa:	Pobřežní 168
Název katastrálního území:	Svatava
Název obce:	Svatava
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 882 a LV č. 881

### **3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 882 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Svatava

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

### **3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**

**Bytový dům** je postavený zastavěné, části městyse Svatava, v blízkosti centra, vstup do bytového domu je ze severovýchodní strany, ze zpevněné komunikace ul. Pobřežní (parc.č. 366/9 parc.č. 374 ve vlastnictví městyse Svatava), bezprostřední okolí je běžně prostorné, zatravněné, s možností parkování, se zástavbou převážně podobnými bytovými domy (jedná se o původní areál bytových domů bývalé přádelny ve Svatavě). V blízkosti vodního toku Svatava, dle databáze Aquarius riziko povodně 3. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený a má 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví, v každém podlaží je jeden byt. Okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům je zděný, bez výtahu, připojen na veřejné inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro, plyn), byl dán do užívání odhadem před sto lety, před dvaceti roky byla vyměněna střešní krytina, jinak je bytový dům převážně v původním, spíše horším stavu.

**Městys Svata** patří územně pod okres Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Sokolov (Svatava sousedí se Sokolovem). Ve Svatavě má trvalý pobyt hlášeno cca 1660 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, sportovní a kulturní zařízení, autobusová a železniční doprava.

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

**Bytová jednotka 3+1** o ploše bytu 70,30m<sup>2</sup> v 2 nadzemním podlaží (1 patro) bytového domu. Dispozice a plochy místností bytu dle měření na místě. V bytě je předsín (3,35m<sup>2</sup>, PVC, okno na severovýchod), vpravo je WC (1,45m<sup>2</sup>, okno na východ), vlevo je koupelna (1,50m<sup>2</sup>, sprchový kout, umyvadlo, bojler v podhledu), z předsíně vlevo je kuchyně (11,95m<sup>2</sup>, PVC, kuchyňská linka se sporákem, plynový kotel, okno na západ), z kuchyně se jde do obývacího pokoje (20,00m<sup>2</sup>, PVC, dvě okna na jihozápad), z obývacího pokoje vede chodba, ze které je vpravo pokoj (15,20m<sup>2</sup>, PVC, dvě okna na jihozápad) a z chodby vlevo pokoj (12,00m<sup>2</sup>, PVC, okno na východ). Jedná se o byt, který vznikl spojením původních dvou bytů (do pokoje o ploše 12,00m<sup>2</sup> jsou dveře i z podesty schodiště domu), byt je přes celé podlaží budovy, okolo prostoru schodiště.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z plynového kotle v kuchyni, teplá voda z bojleru v podhledu koupelny, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, sprchový kout, WC samostatné. V bytě byla přibližně před čtyřmi roky provedena částečná rekonstrukce (podlahy, koupelna, elektroinstalace apod.), byt je mírně horším stavu (okopané a neprovedené obklady na WC, plíseň v koupelně, horší kuchyňská linka apod.). K užívání bytu náleží sklep v suterénu domu. Byt je dle sdělení 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). Ve Svatavě ke dni

ocenění není nabízen k prodeji žádný byt. V Sokolově pak je v inzertní nabídce šest bytů 3-4+1 ve zděných domech v cenové relaci od 610.000,- Kč za byt 3+1 po částečné rekonstrukci, po 1.700.000,- Kč za byt 4+1 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) Pohraniční stráž, Svatava</b> Bytová jednotka o ploše 108,5m <sup>2</sup> v původním stavu, k rekonstrukci.	<b>600 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 09/2019</b>
		
<b>2) Pobřežní, Svatava</b> Mezonetová bytová jednotka o ploše 137,20m <sup>2</sup> po celkové rekonstrukci.	<b>880 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 08/2018</b>
		
<b>3) Sokolov</b> Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+1 v osobním vlastnictví, o výměře 72m <sup>2</sup> , situovanou ve zvýšeném přízemí zatepleného cihlového domu bez výtahu na sídlišti Michal v Sokolově. Bytová jednotka prošla v minulosti rekonstrukcí, včetně změny dispozice, viz 3d. Eletřina v celém bytě v mědi. Doporučujeme osobní prohlídku. Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání) Poznámka k ceně: naše cena je konečná a obsahuje veškeré poplatky spojené s převodem nemovitosti. ID zakázky: 1104/2182 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 1. podlaží z celkem 5 Užitná plocha: 72 m <sup>2</sup> Plocha podlahová: 72 m <sup>2</sup> Sklep: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace	<b>890 000,- Kč</b>	<b>Nabídková cena</b>



#### 4) Sokolov

610 000,- Kč

Nabídková cena

Prodáme světlý a prostorný byt 3+1 v 1. patře cihlového domu v Sokolově. Kuchyň byla spojena s obývacím pokojem odstraněním příčky, koupelna s rohovou vanou a WC jsou po rekonstrukci, jinak je byt v původním stavu připravený k úpravám podle vašich představ. Vytápění je možné elektrickými přímotopy s levnějším tarifem, ten se využívá i pro bojler. K dispozici jsou také kamna na tuhá paliva, plyn je přiveden až před byt. Mezi výhody tohoto bytu patří nízký fond oprav, velké parkoviště u domu, stezka pro pěší a cyklisty podél řeky, která prochází 100 m odtud. Nedaleko najdete obchody, dopravní terminál, lesopark Bohemia, inline a singletrack dráhu. Neváhejte a domluvte si s námi prohlídku, s financováním vám zdarma poradí náš specialista. Celková cena: 610 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 728944 Aktualizace: 14.04.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Centrum obce Podlaží: 2. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 70 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 70 m<sup>2</sup> Sklep: 5 m<sup>2</sup> Parkování: 1 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Veřejná kanalizace



#### 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 Svatava	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,95	5 530	6 304
2. byt Svatava	1,00	1,00	1,00	1,15	0,95	1,00	0,95	6 414	6 657
3. byt Sokolov	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	12 361	9 482
4. byt Sokolov	0,85	1,00	1,00	1,00	1,20	0,95	0,95	8 714	8 022
minimum									6 304
maximum									9 482
median									7 339
průměr									7 616
jednotková cena (median)									7 339
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									78,3
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>574 667</b>

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

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

Silné stránky – poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – průchozí pokoje, horší stav

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 přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 14.04.2020**

**ve výši 570 000,- Kč**

*slovy: pětsetšedesát tisíc Kč*

V Pardubicích, 23.04.2020

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. 792-81/2020 znaleckého deníku.



## 8. Přílohy

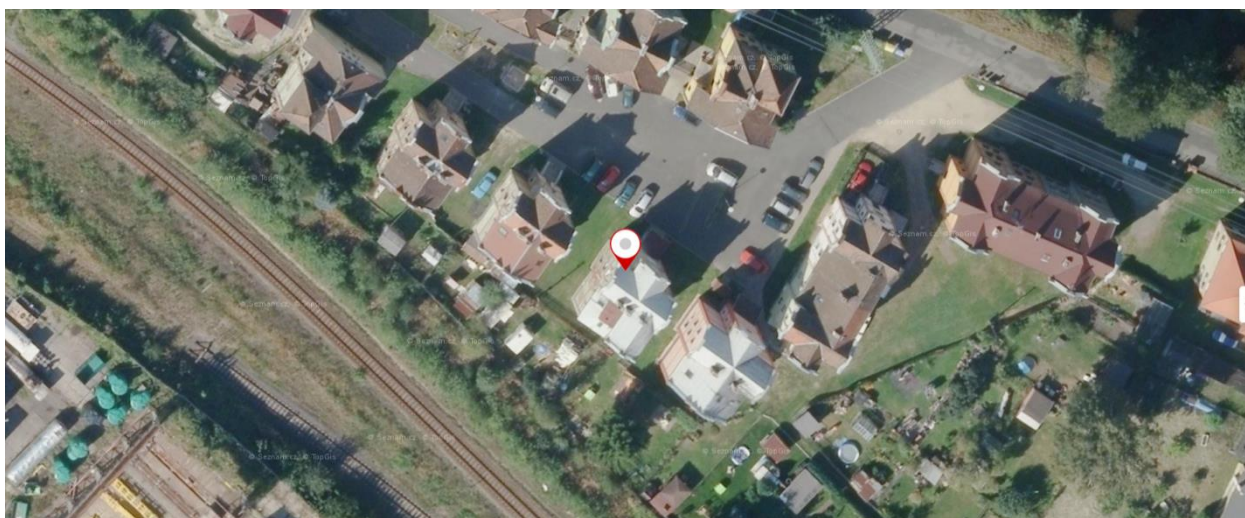
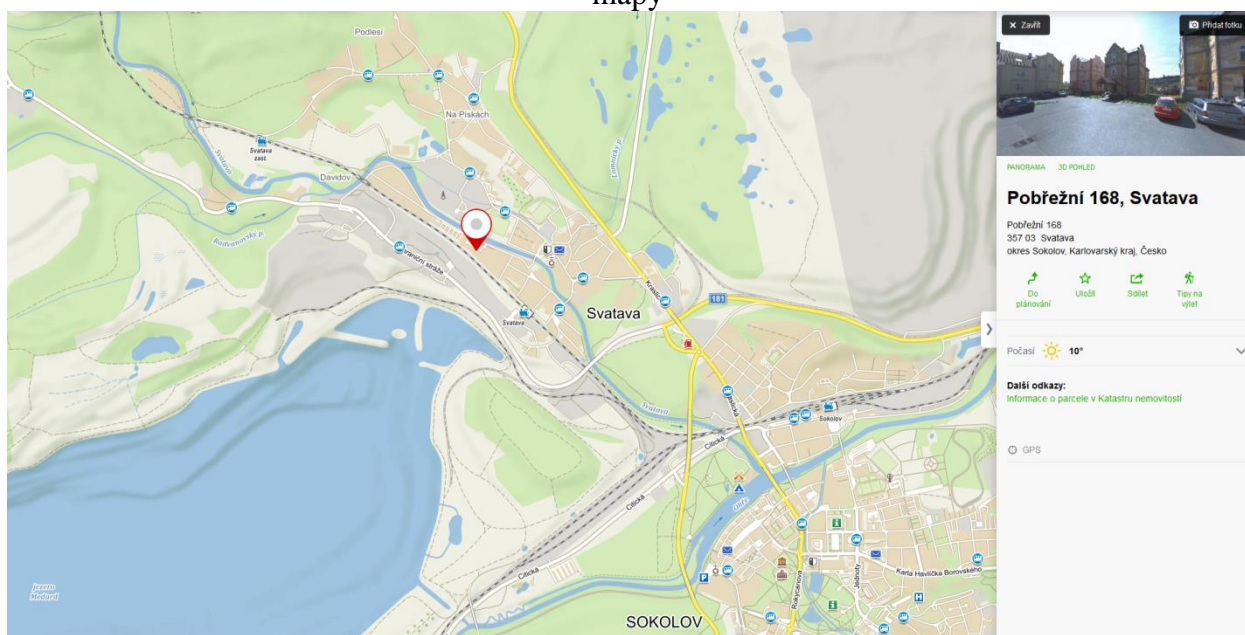
### 8.1. Osvědčení

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



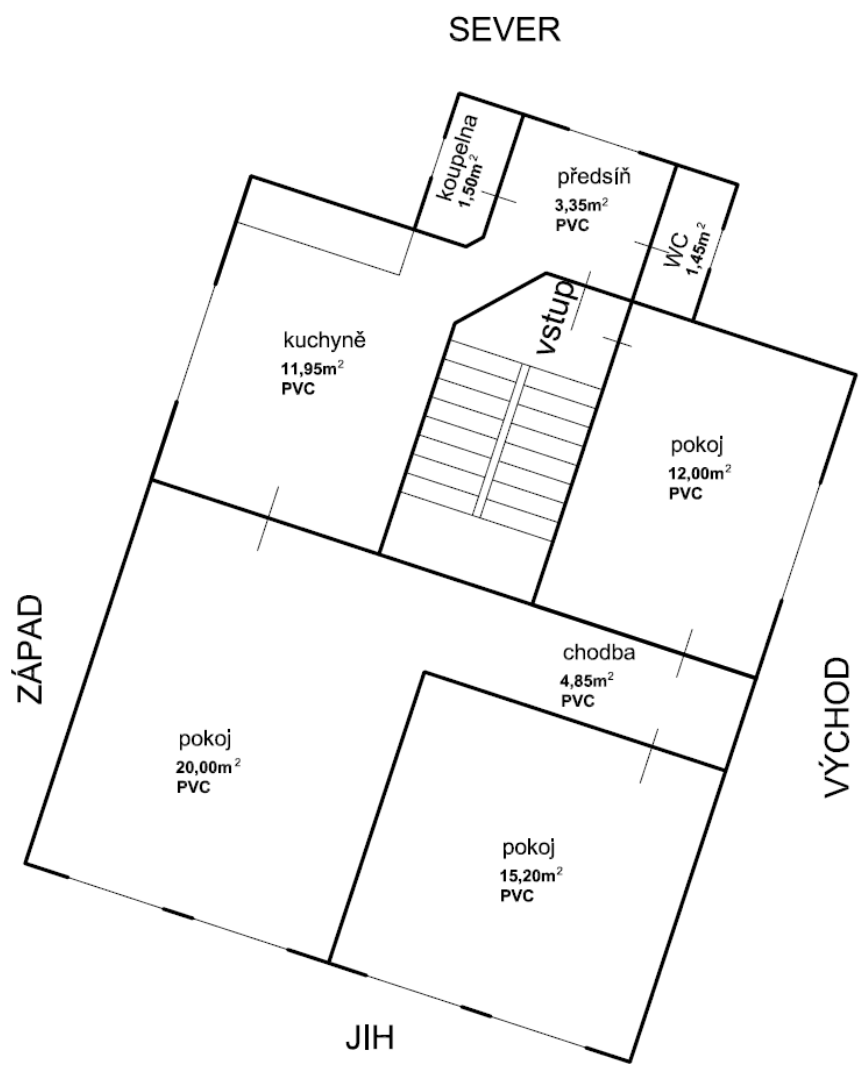
chodba, schodiště



vstup do bytu



schéma bytu



koupelna





WC



kuchyně



pokoj



chodba



pokoj



pokoj



pohled východní



pohled jihovýchodní



pohled jihozápadní



pohled západní



pohled severozápadní



pohled severovýchodní





# katastrální mapa

