

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 842-131/2020

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 379/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 379, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 371 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 428/4195. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 1711, bytový dům je zapsán na LV č. 1340, pozemek je zapsán na LV č. 1340, vše pro k.ú. Holýšov, obec Holýšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.**



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 30.06.2020 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 10.07.2020

# **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. 379/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 379, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 371 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 428/4195. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 1711, bytový dům je zapsán na LV č. 1340, pozemek je zapsán na LV č. 1340, vše pro k.ú. Holýšov, obec Holýšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1711 pro k.ú. Holýšov ze dne 24.05.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1340 pro k.ú. Holýšov ze dne 08.07.2020
- 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, 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 1711 ze dne 24.05.2020 pro k.ú. Holýšov  
SJM Mandík Jiří a Mandíková Markéta, Ruská 379, 34562 Holýšov

Adresa:	Ruská čp. 379
Název katastrálního území:	Holýšov
Název obce:	Holýšov
Název okresu:	Domažlice
List vlastnictví:	LV č. 1711

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1711 ze dne 24.05.2020 pro k.ú. Holýšov

Zástavní právo smluvní

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

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

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

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

**Bytový dům** je postavený v mírně okrajové, jižní části města Holýšov, při zpevněné komunikaci ul. třída 1. má se vstupem do domu z ulice a chodníku (parc.č. 1297/1 a parc.č. 1564 ve vlastnictví město Holýšov). 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 ze severní strany, bytový dům je podsklepený, má 2 nadzemních podlaží a částečně využitě podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 50 tých letech min. století, již dříve byla vyměněna střešní krytina, jinak je bytový dům převážně v původním stavu. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný se sedlovou střechou.

**Město Holýšov** náleží pod Plzeňský kraj. Je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. Trvalý pobyt má v Holýšově hlášeno přibližně 5200 obyvatel. Holýšov je s dobrou občanskou a technickou vybaveností.

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

**Bytová jednotka 2+kk** o ploše bytu 42,80m<sup>2</sup> v podkroví bytového domu. V bytě je předsín (3,45m<sup>2</sup>, plovoucí podlaha) z předsíně vlevo je sociální zařízení (4,92m<sup>2</sup>, umyvadlo, vana, WC, kotel), z předsíně rovně je pokoj s kuchyňským koutem (21,32m<sup>2</sup>, plovoucí podlaha, kuchyňská linka, sporák, okno na západ a střešní okna na sever), z předsíně rovně je pokoj (13,11m<sup>2</sup>, plovoucí podlaha, okno na západ).

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z vlastního plynového kotle, kombinovaného s ohřevem teplé vody, okna plastová a střešní, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC společně. Byt byl dle sdělení před šesti až sedmi roky rekonstruován, byt je v dobrém, běžném stavu. Byt je ke dni ocenění prázdný, neobydlený.

## ***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 Holýšově není ke dni ocenění nabízen žádný podobný byt. V realitní inzerci je v Holýšově nabízeno přibližně osm bytů v cenové relaci od 1.095.000,- Kč za byt 2+kk o ploše 38m<sup>2</sup> v novějším bytovém domě po 2.270.000,- Kč za byt 3+1 o ploše 70m<sup>2</sup> po celkové rekonstrukci ve zděném domě. Jedná se o byty v družstevním vlastnictví.

Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen.

## 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 započítatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Americká ul., Holýšov</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 47,00m <sup>2</sup> , převážně v původním stavu.	<b>1 070 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 02/2020</b>
		
<b>2) Ruská ul., Holýšov</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 50,00m <sup>2</sup> , po částečné rekonstrukci. Prodej v insolvenční.	<b>1 000 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2019</b>
		
<b>3) ul. Husova třída, Holýšov</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 56,00m <sup>2</sup> , v původním stavu.	<b>1 200 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 03/2019</b>
		
<b>4) ul. Husova třída, Holýšov</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 68,00m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 399 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 12/2019</b>





Mobil Reality



Mobil Reality



5) ul. Husova třída, Holýšov  
Bytová jednotka 1+kk o ploše 39,90m<sup>2</sup>, po rekonstrukci.

995 000,- Kč

Kupní cena, prodej 02/2020



Reality Cermak  
www.reality-cermak.cz



Reality Cermak  
www.reality-cermak.cz



Reality Cermak  
www.reality-cermak.cz

### 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 Americká, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	22 766	23 790
2. byt Ruská ul., Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	20 000	21 000
3. byt Husova třída, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	21 429	22 393
4. byt Husova třída, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20 574	19 545
5. byt Husova třída, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	24 937	23 690
minimum									19 545
maximum									23 790
median									22 393
průměr									22 084
jednotková cena (median)									22 393
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									42,8
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>958 433</b>

**Porovnávací hodnota: 960 000,- Kč**

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

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

Silné stránky – rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – byt v podkroví, bez sklepa

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: 30.06.2020**

**ve výši 960 000,- Kč**

*slovy: devětsetšedesát tisíc Kč*

V Pardubicích, 10.07.2020

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. 842-131/2020 znaleckého deníku.



## 8. Přílohy

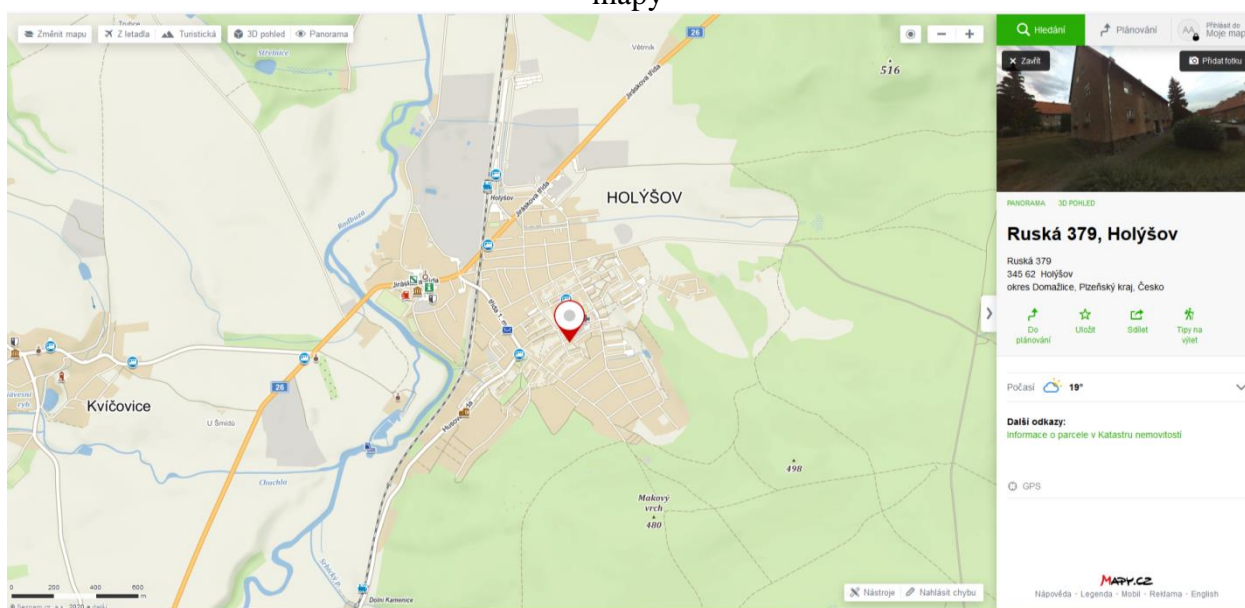
### 8.1. Osvědčení

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



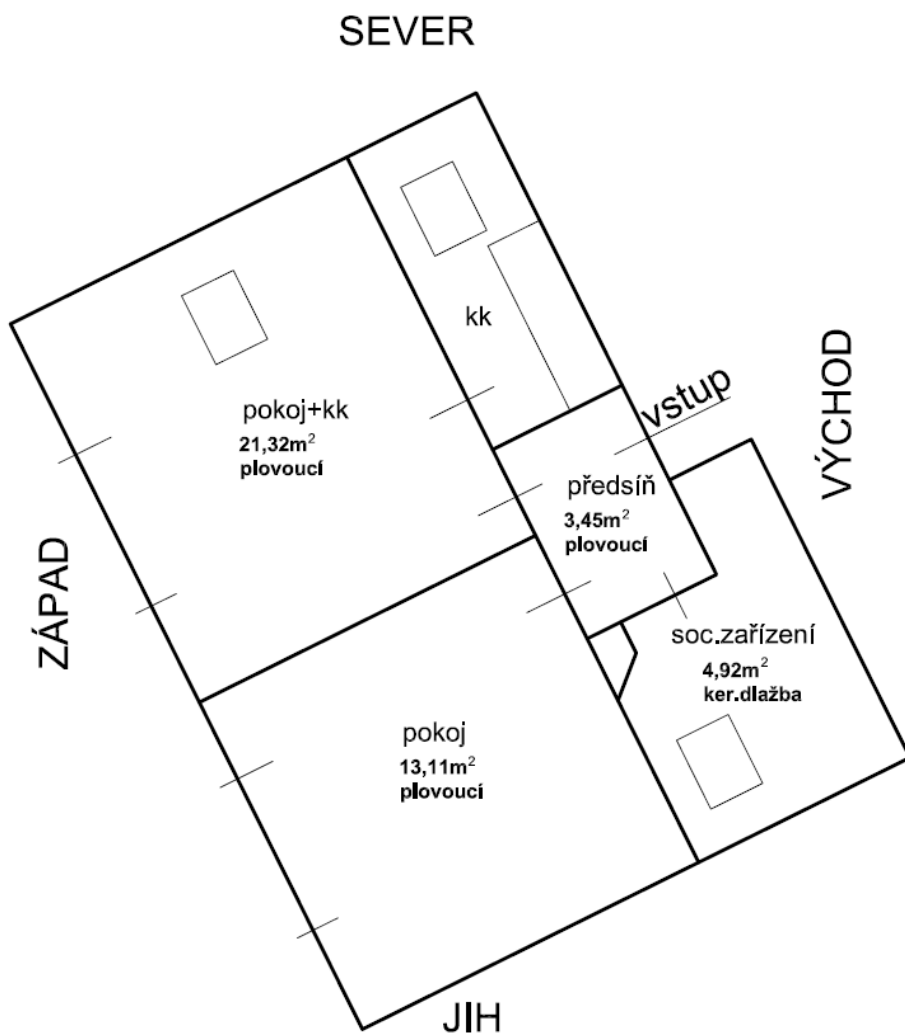
chodba



vstup do bytu



schéma bytu



předsíň





sociální zařízení



pokoj + kk



pokoj



pohled jihozápadní



pohled západní



pohled severozápadní



pohled severní



katastrální mapa

