

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 867-156/2020

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 200/17, způsob využití byt**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 200, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č.432, podíl na bytovém domě a pozemku st.parc.č. 432 ve výši 31/1000 a podíl na pozemku parc.č. 51/2 ve výši 1/29. Bytová jednotka je zapsána na LV č.950, bytový dům je zapsán na LV č. 813, pozemek st.parc.č. 432 je zapsán na LV č. 813 a pozemek parc.č. 51/2 je zapsán na LV č. 847, vše pro k.ú. Kašperské Hory, **obec Kašperské Hory** u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Střechová Martina  
**INSKOL v.o.s., IČ 06953859**  
Hrnčířská 42/5  
733 01 Karviná - Fryštát

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 66 INS 9214 / 2019**

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

Dle stavu ke dni prohlídky 07.08.2020 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 10.08.2020

# **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. 200/17, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 200, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č.432, podíl na bytovém domě a pozemku st.parc.č. 432 ve výši 31/1000 a podíl na pozemku parc.č. 51/2 ve výši 1/29. Bytová jednotka je zapsána na LV č.950, bytový dům je zapsán na LV č. 813, pozemek st.parc.č. 432 je zapsán na LV č. 813 a pozemek parc.č. 51/2 je zapsán na LV č. 847, vše pro k.ú. Kašperské Hory, obec Kašperské Hory u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 950 pro k.ú. Kašperské Hory ze dne 28.04.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 813 pro k.ú. Kašperské Hory ze dne 10.08.2020
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 847 pro k.ú. Kašperské Hory ze dne 30.07.2020
- 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, 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.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 950 ze dne 28.04.2020 pro k.ú. Kašperské Hory  
Střežová Martina, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 847 ze dne 30.07.2020 pro k.ú. Kašperské Hory

SJM Bečvář Milan a Bečvářová Marie, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Brejchová Žaneta, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Furišová Kateřina, č. p. 40, 38422 Tvrzice	1/116
SJM Hirsch Ivo Mgr. a Hirschová Vladimíra Mgr., V Zahradách 588/32, Koterov, 32600 Plzeň	1/29
Hodina Václav, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Jelínková Lenka, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	3/116
Jiskra Miloš, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Jonášová Miroslava M.A., Plzeňská 77/31, Beroun-Město, 26601 Beroun	1/29
Kaňáková Jitka, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
SJM Keken Zoltán a Kekenová Jana, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Kindl Hubert Mgr., Michelská 441/101, Michle, 14100 Praha 4	1/29
Loužil Luboš, Kašperskohorská 137, 34192 Rejštejn	1/29
Marková Jitka, Dlouhá 50, 34192 Kašperské Hory	1/29
Míčková Květa, M. Švabinského 900, 27201 Kladno	1/29
SJM Mirvald Josef a Mirvaldová Jitka, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
SJM Nový Václav a Nová Ladislava,	1/29

<i>Nový Václav, Vimperská 302, 34192 Kašperské Hory</i>	
<i>Nová Ladislava, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory</i>	
SJM Nývlt Vladimír a Nývltová Miloslava, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Pipošiarová Ivana Ing., Mánesova 804, Klatovy III, 33901 Klatovy	1/29
Plzánková Lenka, Majakovského 1156/42, Bolevec, 32300 Plzeň	1/29
Podzemská Vladimíra, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Pretl Vladimír, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Qubaiová Jana, Volšovy 91, 34201 Sušice	1/29
SJM Schraudy Věnceslava a Schraudy Karl Gerardo, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Střechová Martina, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Šlapáková Emilie, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Tesař Ivo, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
SJM Zabloudil Ladislav a Zabloudilová Martina, Vimperská 200, 34192 Kašperské Hory	1/29
Záraz Jindra Bc., Révová 159/11, Doudlevice, 30100 Plzeň	2/58
Zaviačičová Helena, č. p. 35, 37821 Újezdec	1/29
SJM Zeman Petr a Zemanová Helena, Příčná 214, 33151 Kaznějov	1/29

Adresa:	Vimperská čp. 200
Název katastrálního území:	Kašperské Hory
Název obce:	Kašperské Hory
Název okresu:	Klatovy
List vlastnictví:	LV č. 950, LV č. 847, LV č. 813

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 950 ze dne 28.04.2020 pro k.ú. Kašperské Hory

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

rozsáhlé chráněné území

Zákaz zcizení nebo zatížení

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Střechová Martina

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

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

**Bytový dům** je postavený v blízkosti centra města Kašperské Hory, při zpevněné komunikaci ul. Vimperská se vstupem do domu z ulice a chodníku (parc.č. 2144/2 a parc.č. 2144/6 ve vlastnictví Plzeňský kraj a z pozemku parc.č. 51/2 ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování (na pozemku parc.č. 51/2). Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován ze severní strany, bytový dům je podsklepený, má 3 nadzemní podlaží a využití podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl postaven odhadem v 70 tých letech min. století, bytový dům je převážně v původním, běžně udržovaném

stavu, je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný se sedlovou střechou, bez výtahu. **Město Kašperské Hory** patří administrativně pod okres Klatovy a náleží pod Plzeňský kraj . Je obcí s pověřeným obecním úřadem. Trvalý pobyt má v Kašperských Horách hlášeno přibližně 1500 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, prodejny potravin, restaurace, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení, veřejný vodovod a kanalizace apod.), doprava autobusová.

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

**Bytová jednotka 2+1** o ploše bytu dle měření na místě 50,85m<sup>2</sup> v podkroví bytového domu. V bytě je obdélníková předsíň (8,23m<sup>2</sup>, ker.dlažba) z předsíňe je pokoj (11,82m<sup>2</sup>, koberec, okno na jih), WC (0,96m<sup>2</sup>, ker.dlažba), koupelna (2,09m<sup>2</sup>, ker.dlažba, umyvadlo, sprchový kout, bojler), okolo sociálního zařízení do "L" je kuchyně (9,72m<sup>2</sup>, ker.dlažba, kuchyňská linka se spotřebiči, okno na jih) a na konci předsíňe je pokoj (18,04m<sup>2</sup>, koberec, okno na jih).

K užívání bytu náleží sklep v suterénu o ploše odhadem 2,75m<sup>2</sup>.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů ze společné kotelny s kotlem na tuhá paliva v suterénu budovy, ohřev vody bojlerem v koupelně bytu, okna plastová, dveře náplňové do obložkových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, sprchový kout, WC samostatné. V bytě byla přibližně před pěti roky provedena celková rekonstrukce, byt je v dobrém, běžném stavu. Byt není ke dni ocenění užíván k bydlení, elektroinstalace odpojena.

## ***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 Kašperských Horách jsou ke dni ocenění krom novostaveb bytových domů nabízeny k prodeji dva byty, jeden 3+kk o ploše 80m<sup>2</sup> po rekonstrukci za 3.300.000,- Kč a druhý 3+1 o ploše 67m<sup>2</sup> po rekonstrukci za 3.200.000,- Kč. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky nabídkových a realizovaných 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 vyčíst 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) Klostermannova ul., Kašperské Hory</b> Bytová jednotka 1+kk o ploše 30,00m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 290 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 05/2018</b>
  		
<b>2) Zlatá stezka, Kašperské Hory</b> Bytová jednotka 2+kk o ploše 40,00m <sup>2</sup> , v původním stavu.	<b>949 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 02/2019</b>
  		
<b>3) Vimperská ul., Kašperské Hory</b> Bytová jednotka 1+1 o ploše 41,00m <sup>2</sup> , převážně v původním stavu.	<b>1 500 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 07/2018</b>
  		
<b>4) Klostermannova ul., Kašperské Hory</b> Bytová jednotka 1+1 o ploše 48,00m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>2 185 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 01/2019</b>
  		
<b>5) ul. Karlova, Kašperské Hory</b> Prodej velmi pěkného, kompletně zrekonstruovaného bytu ve druhém patře zděného domu v klidné části města. Výhled na město. Chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně s jídelním stolem, ložnice, pokoj, obývací pokoj s výstupem na balkon. Prostorný sklep. Společné prostory. Garáž v přízemí sousedního domu cca 50 m od domu. Dálkové vytápění. Ohřev vody boilerem (na půdě nad bytem). Plastová okna. Velmi nízké poplatky. Vybavení, uvolnění a prohlídka dle dohody. Celková cena: 3 200 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: K jednání. ID zakázky: 085-N08103 Aktualizace: 19.06.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 3. podlaží z celkem 3 Užitná plocha: 67 m <sup>2</sup> Plocha podlahová: 67 m <sup>2</sup> Balkon: Sklep: Garáž: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace	<b>3 200 000,- Kč</b>	<b>Nabídková cena</b>



### 6) ul. Česká, Kašperské Hory

**3 300 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Nabízíme na prodej pěkný, slunný, prostorný byt 3 + kk (80,28 m<sup>2</sup>) v 2.NP s úžasným výhledem a zázemím (vyhrazené parkování, užívání spol. zahrady s posezením, velký sklep a podíl na půdě), po kompletní stylové rekonstrukci v zděném, zrekonstruovaném bytovém domě (10 bytů), stojícím v tiché, klidné ul. Česká v Kašperských Horách (730 m.n.m.) a přitom v dosahu centra – 3 min.Rekonstrukce 2011: euro okna vč. parapetů, renovované původní prkenné podlahy a dřevěné dveře vč. obložek, zateplené a snížené stropy, rozvody vody a odpadu v plastu, nová el. vč. jističů, ústřední topení vč. kachlových kamen s výměníkem... Popis: chodba 9,3 m<sup>2</sup>, sam. WC s umyv. a oknem, komora (el. boiler; vývody na pračku) s oknem, obytná kuchyně 13,5 m<sup>2</sup> (rohová kuch. linka s el. troubou se sklo-ker. deskou a myčkou) s jídelnou, koupelna 4,8 m<sup>2</sup> (rohová vana, umyv. se zrcadlem, WC, topný žebřík), prostorný obývací pokoj 27 m<sup>2</sup> (kamna na T.P.) a ložnice 22 m<sup>2</sup>,K bytu náleží podíl 1/8 na dvou půdních bytech (nejsou vybudovány), velký sklep (15 m<sup>2</sup>) s klenbou v suterénu, užívání spol. zahrady 1.013 m<sup>2</sup> s posezením (v plánu je výstavba pergoly) a vyhrazené 1 parkovací místo na oploceném pozemku.Podlahová plocha: 80,28 m<sup>2</sup>; K tomu sklep: cca 15 m<sup>2</sup>; Společná zahrada: 1.013 m<sup>2</sup>;Náklady na bydlení: služby 4.032 Kč/měs. (fond oprav, otop, vodné-stočné, el. spol prostor, pojištění...) + zálohově elektřina. TUV: el. biler;Vytápění: ÚT - kombinované: dálkové (biomasa) nebo kachlová kamna s výměníkem;Ojedinelá příležitost koupě krásného, nadčasového, stylového bytu s dvojitým zdrojem topením, širokým zázemím a dech beroucím výhledem na Amálino údolí a Viniční vrh. Ideální byt k celoroční rekreaci díky skvělé poloze na hranici CHKO a NP Šumava, splňující podmínky náročného klienta za odpovídající rozumnou cenu, připravený k okamžitému užívání!Celková cena: 3 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu Poznámka k ceně: ZAMLUVENO. Náklady na bydlení: služby 4.032 Kč/měs. (fond oprav, otop, vodné-stočné, el. spol prostor, pojištění...) + zálohově elektřina. ID zakázky: P1339 Aktualizace: 27.07.2020 Stav: Rezervováno Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Vlastnictví: Osobní Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 80 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 80 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 1013 m<sup>2</sup> Sklep: 15 m<sup>2</sup> Parkování: 1 Rok rekonstrukce: 2011 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva, Ústřední dálkové Plyn: Individuální 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 Klostermannova ul.	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	43 000	38 700
2. byt ul. Zlatá stezka	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	0,95	23 725	24 342
3. byt Vimperská ul.	1,00	1,00	1,00	0,95	1,20	1,00	0,95	36 585	39 622
4. byt Kolstermannova ul.	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	45 521	41 083
5. byt Karlova ul.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	47 761	43 104
6. byt ul. Česká	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,95	41 250	40 951
minimum									24 342
maximum									43 104
median									40 286
průměr									37 967
jednotková cena (median)									40 286
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									50,85
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>2 048 556</b>

**Porovnávací hodnota: 2 000 000,- 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 –

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.

Obvyklá cena je určena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s "Komentářem k určování obvyklé ceny" Ministerstva financí ČR jako statistické vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, analýzou a porovnáním a je středním mediánem jednotlivých vzorků.

## 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: 07.08.2020

**ve výši 2 000 000,- Kč**

*slovy: dvě miliony Kč*

V Pardubicích, 10.08.2020

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. 867-156/2020 znaleckého deníku.

## 8. Přílohy

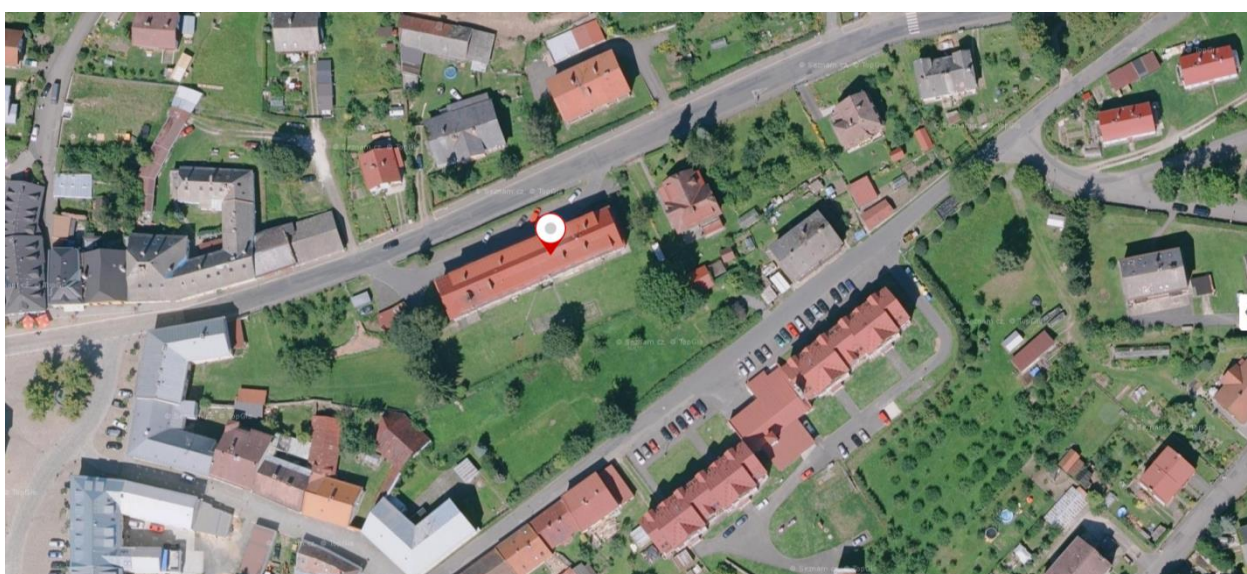
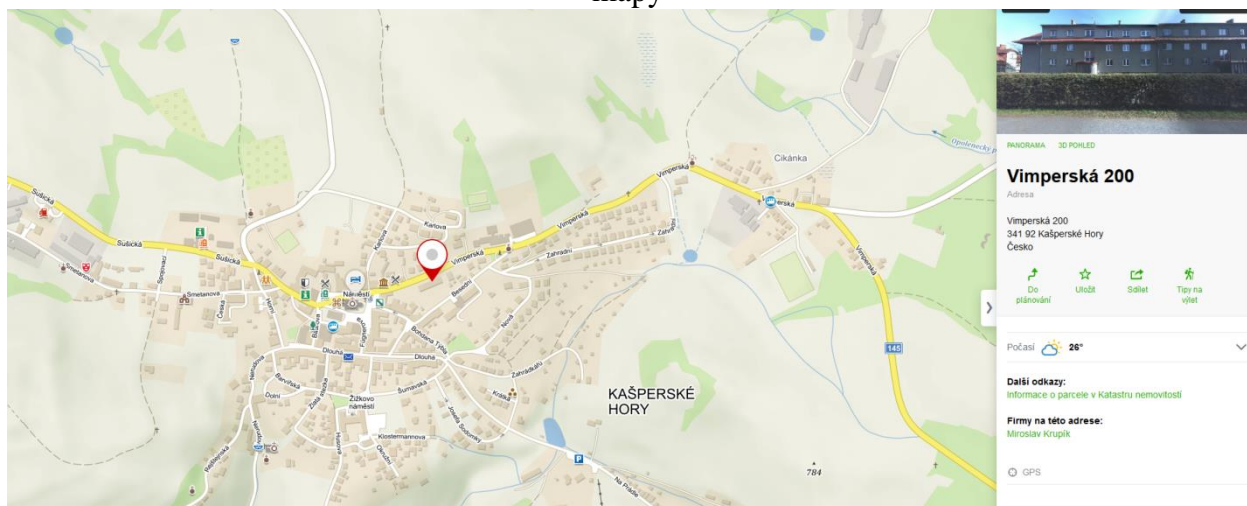
### 8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

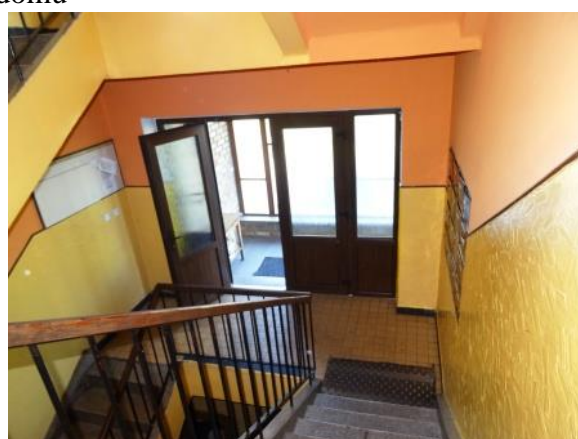
1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly 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

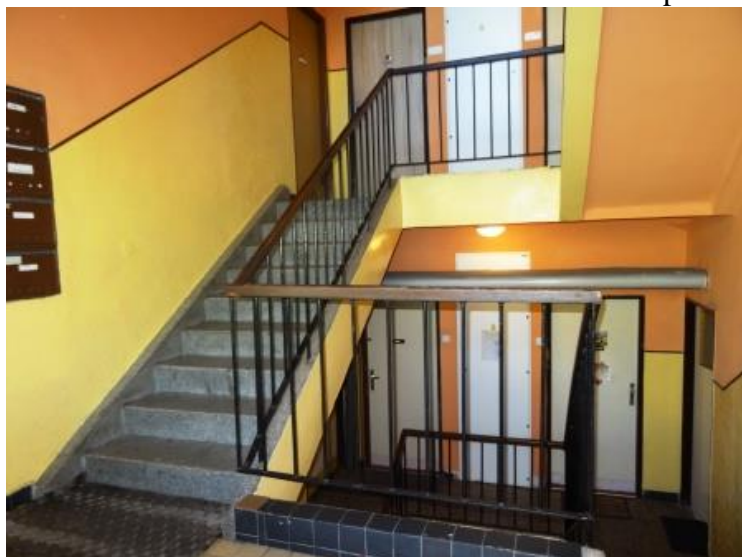
mapy



vchod do domu



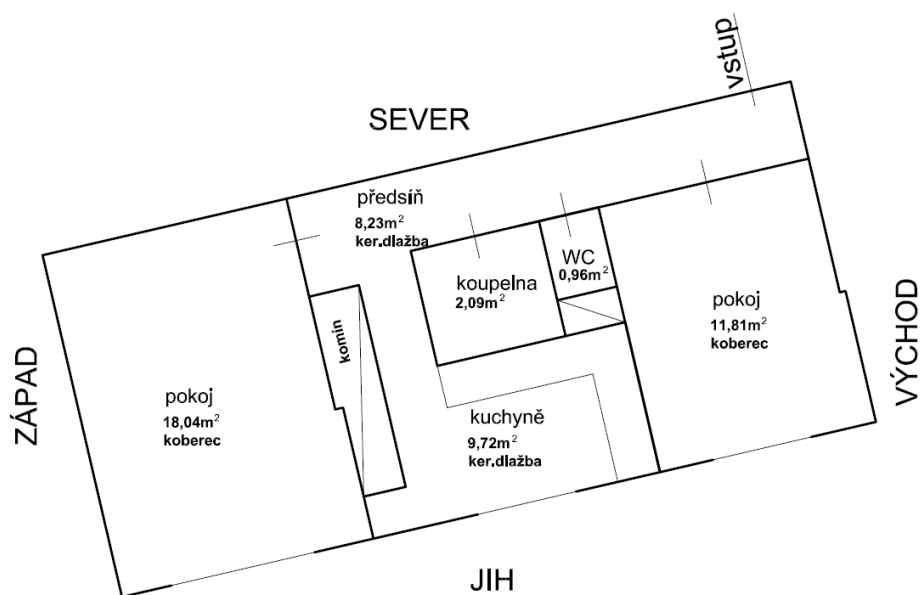
chodba



vstup do bytu



schéma bytu



předsiň



sociální zařízení



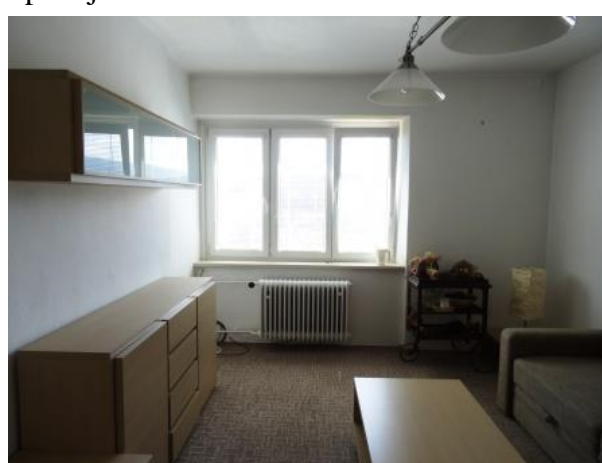
kuchyně



pokoj



pokoj



pohled jižní



pohled západní

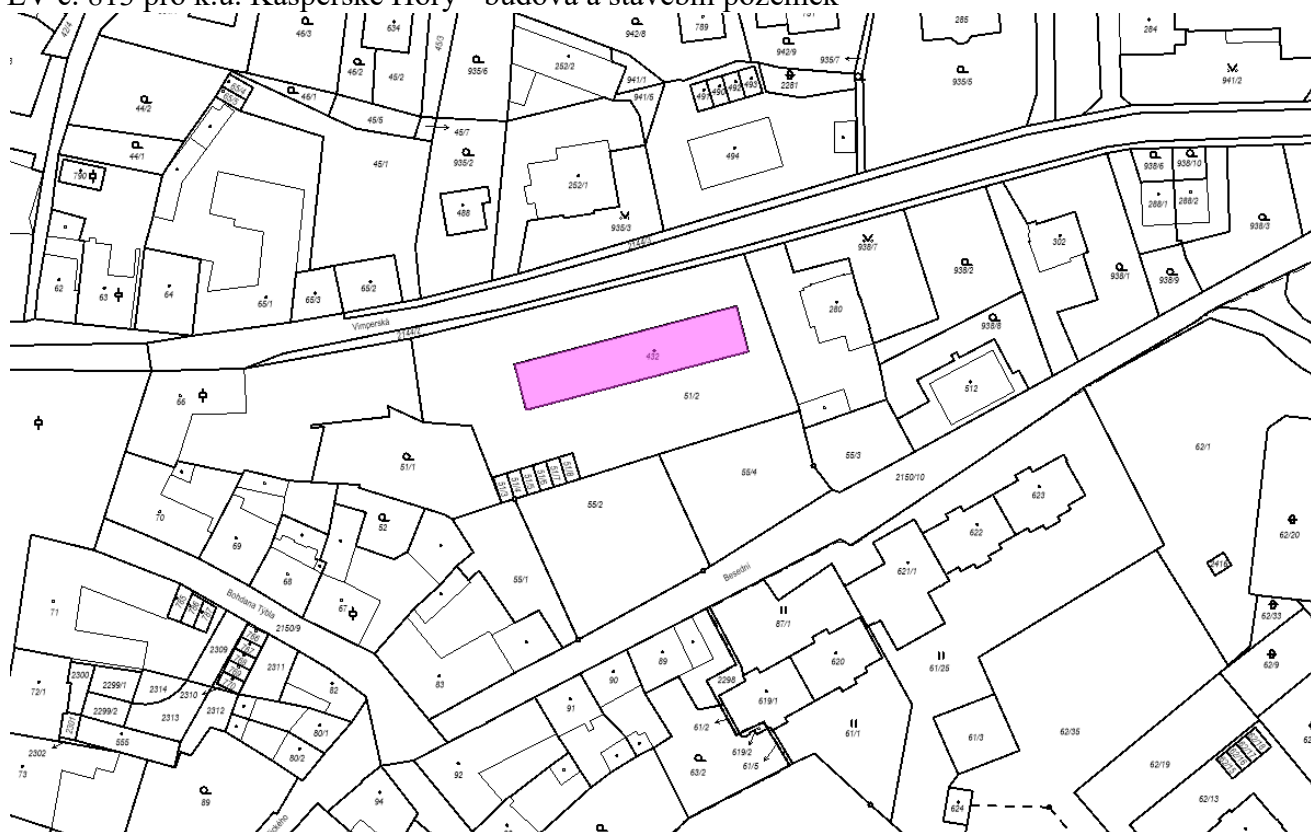


pohled severní



### katastrální mapa

LV č. 813 pro k.ú. Kašperské Hory - budova a stavební pozemek



LV č. 847 pro k.ú. Kašperské Hory - pozemek okolo budovy

