

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 923-212/2020

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1652/2, způsob využití byt**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1652 a č.p. 1653, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 1492/40 a parc.č. 1492/41 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 693/26569. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 7221, bytový dům je zapsán na LV č. 3986, pozemek je zapsán na LV č. 3986, vše pro k.ú. Sokolov, **obec Sokolov** 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 06.10.2020 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 21.10.2020

# **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. 1652/2, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 1652 a čp. 1653, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 1492/40 a parc.č. 1492/41 a podíl na bytovém domě a pozemcích ve výši 693/26569. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 7221, bytový dům je zapsán na LV č. 3986, pozemek je zapsán na LV č. 3986, vše pro k.ú. Sokolov, obec Sokolov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 7221 pro k.ú. Sokolov ze dne 17.06.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 3986 pro k.ú. Sokolov ze dne 16.10.2020
- 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 7221 ze dne 17.06.2020 pro k.ú. Sokolov Vachková Marie, Mánesova 1652, 35601 Sokolov

Adresa:	Mánesova čp. 1652
Název katastrálního území:	Sokolov
Název obce:	Sokolov
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 7221

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 7221 ze dne 14.06.2020 pro k.ú. Sokolov

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Vachková Marie

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vachková Marie

Zahájení exekuce - Vachková Marie

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

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

**Bytový dům** je postavený v okrajové, východní části města Sokolov, při zpevněné komunikaci ul. Mánesova (parc.č. 1492/19 a parc.č. 1492/6 ve vlastnictví město Sokolov). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavba. 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 západní strany, zadní vstup z východní 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, je revitalizovaný v roce 2008, s původním výtahem. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je panelový s plochou střechou.

**Město Sokolov** patří administrativně pod okres Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Sokolov je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. Trvalý pobyt má v Sokolově hlášeno přibližně 23 440 obyvatel. Sokolov je s dobrou technickou a občanskou vybaveností (inženýrské sítě, pošty, kulturní a sportovní zařízení, obchody, mateřské, základní a střední školy, nemocnice, ordinace lékařů, peněžní ústavy, autobusová a železniční doprava).

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

**Bytová jednotka původně 3+1**, o ploše bytu 69,30m<sup>2</sup> v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. V bytě je předsíň (10,52m<sup>2</sup>, ker.dlažba) rovně je pokoj (20,10m<sup>2</sup>, plovoucí, okno na západ), druhý pokoj (10,18m<sup>2</sup>, plovoucí, okno na sever), z kuchyně je třetí pokoj (10,18m<sup>2</sup>, PVC, okno na východ), z předsíňe vpravo je sociální zařízení (3,53m<sup>2</sup>, ker.dlažba, umyvadlo, vana, WC společně), za sociálním zařízením je kuchyně (12,26m<sup>2</sup>, ker.dlažba., okno na východ, kuchyňská linka, spotřebiče).

K užívání bytu náleží sklep o ploše 2,50m<sup>2</sup>.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové do obložkových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka se spotřebiči, na sociálním zařízením umyvadlo, vana, WC společně. V bytě byla před šesti roky provedena celková rekonstrukce, byt je v dobrém stavu, 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 Sokolově je ke dni ocenění nabízeno v realitní inzerci přibližně osm podobně velkých bytů v cenové relaci od 1.190.000,- Kč za byt 3+1 o ploše 67m<sup>2</sup> v ul. Marie Majerové, po 1.590.000,- Kč za byt 3+1 o ploše 82m<sup>2</sup> v Švabinského ul.. 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) Švabinského ul., Sokolov</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 67,40m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 300 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 06/2020</b>
		
<b>2) Slavičkova ul., Sokolov</b> Bytová jednotka 2+1 o ploše 60,30m <sup>2</sup> , po rekonstrukci.	<b>1 260 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 01/2020</b>
		
<b>3) Mánesova ul., Sokolov</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 67,50m <sup>2</sup> , po částečné rekonstrukci.	<b>1 040 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 03/2020</b>
		
<b>4) Mánesova ul., Sokolov</b> Nabízíme k prodeji útulný, prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 64 m <sup>2</sup> , který se nachází ve 2. patře panelového domu s výtahem v obci Sokolov, ulice Mánesova. V bytě jsou plastová okna, koupelna prošla rekonstrukcí, jádro je obloženo sádkokartonem. Byt je připravený k okamžitému nastěhování. Součástí prodeje je také sklep. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost: základní škola, mateřská škola, supermarket Lidl, Kaufland, dětské hřiště a zastávka autobusu. Velkou výhodou je	<b>1 389 000,- Kč</b>	<b>Nabídková cena</b>

prostorné parkoviště nedaleko domu. V případě zájmu neváhejte a domluvte si s námi prohlídku, s financováním Vám poradí a zdarma pomůže náš finanční specialista. Celková cena: 1 389 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 742997 Aktualizace: 14.10.2020 Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Okraj obce Podlaží: 3. podlaží z celkem 6 Užitná plocha: 64 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 64 m<sup>2</sup> Parkování: 50 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Kabelová televize Elektřina: 120V



### 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 Švabinského ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	19 288	18 324
2. byt Slavičkova ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20 896	19 851
3. byt Mánesova ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,95	15 407	17 564
4. byt Mánesova ul., Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	21 703	20 205
minimum									17 564
maximum									20 205
median									19 087
průměr									18 986
jednotková cena (median)									19 087
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									69,3
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 322 757</b>

**Porovnávací hodnota: 1 320 000,- 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 – přízemí, bez balkonu

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: 06.10.2020**

**ve výši 1 320 000,- Kč**

***slovy: jedenmiliontřistadvacet tisíc Kč***

V Pardubicích, 21.10.2020

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. 923-212/2020 znaleckého deníku.



## 8. Přílohy

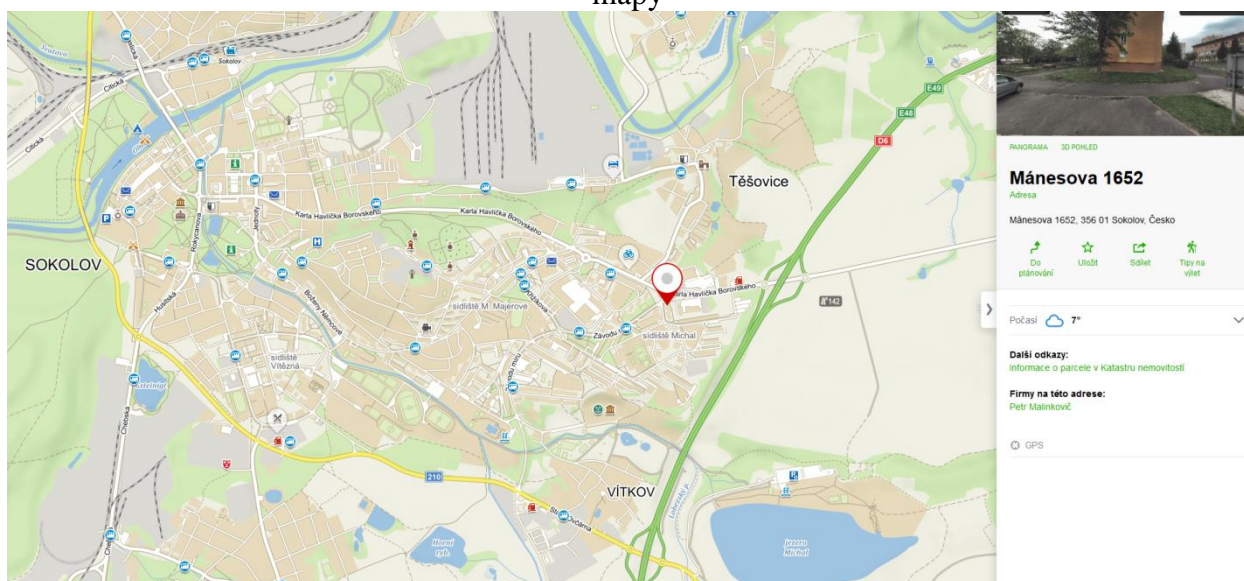
### 8.1. Osvědčení

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



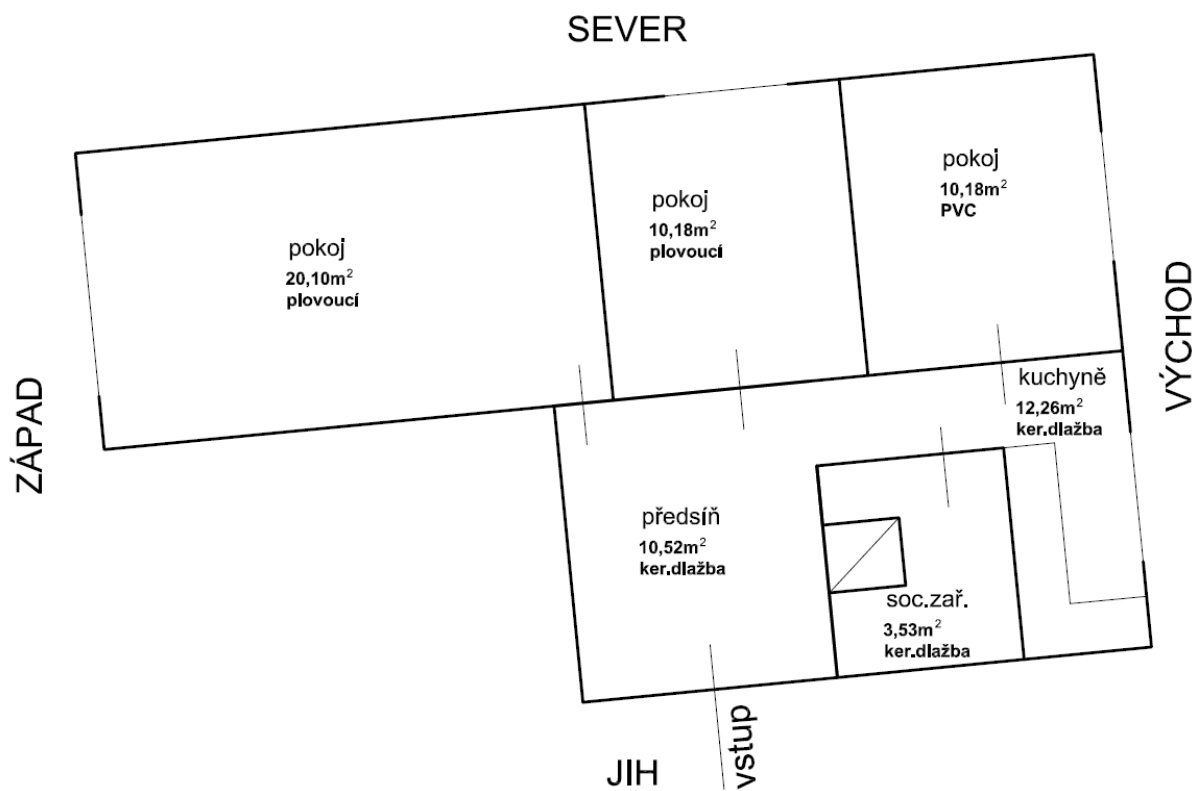
chodba, výtah



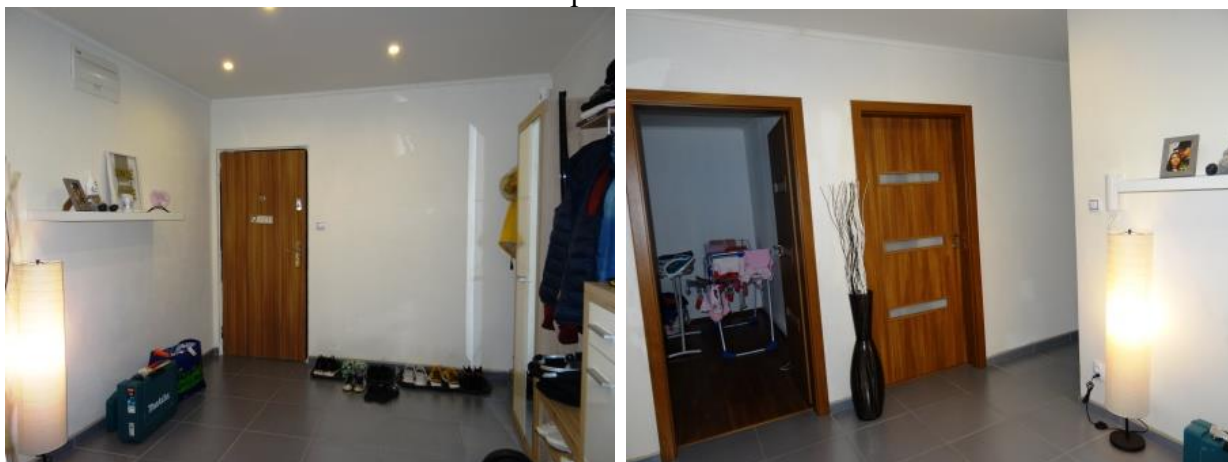
vstup do bytu



schéma bytu



předsíň



sociální zařízení



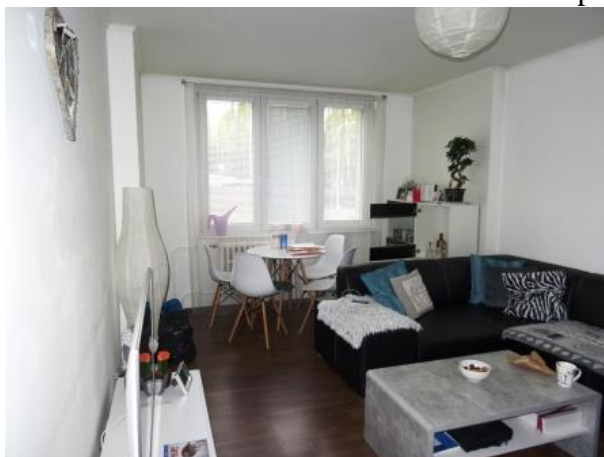
kuchyně



pokoj



pokoj



pohled severozápadní



pohled severní



pohled severovýchodní



pohled východní



# katastrální mapa

