

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 990-15/2021

**Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 54/6, způsob využití byt**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 54, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 77 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6227/68914 a **nebytová jednotka č. 54/106, způsob využití garáž**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 54, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 77 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 1810/68914 a podíl ve výši 8037/68914 na pozemcích parc.č. 61/6 a parc.č. 61/7. Bytová a nebytová jednotka jsou zapsány na LV č. 170, bytový dům je zapsán na LV č. 154, pozemky st.parc.č. 77, parc.č. 61/6 a parc.č. 61/7 jsou zapsány na LV č. 211, vše pro k.ú. Strýčkovy, **obec Rožmitál pod Třemšínem** u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.



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 02.12.2020 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 25.01.2021

# **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. 54/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 54, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 77 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 6227/68914 a nebytová jednotka č. 54/106, způsob využití garáž, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 54, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 77 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 1810/68914 a podíl ve výši 8037/68914 na pozemcích parc.č. 61/6 a parc.č. 61/7. Bytová a nebytová jednotka jsou zapsány na LV č. 170, bytový dům je zapsán na LV č. 154, pozemky st.parc.č. 77, parc.č. 61/6 a parc.č. 61/7 jsou zapsány na LV č. 211, vše pro k.ú. Strýčkovy, obec Rožmitál pod Třemšínem u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 170 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 29.10.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 154 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 19.01.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 211 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 19.01.2021
- 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 170 ze dne 29.10.2020 pro k.ú. Strýčkovy Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem

Adresa:	čp. 54
Název katastrálního území:	Strýčkovy
Název obce:	Rožmitál pod Třemšínem
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 170

### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 170 ze dne 29.10.2020 pro k.ú. Strýčkovy

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

### 3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v městě Rožmitál pod Třemšínem, samostatná část Strýčkovy, v

okrajové, severní části Strýčkov, při částečně zpevněné komunikaci, se vstupem do domu z pozemku parc.č. 61/7, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně rodinnými domy, na okraji zástavby, okolí bytového domu je prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení a garážování, hlavní vstup do domu je orientován ze severní strany, bytový dům je podsklepený, v suterénu jsou garáže, sklepy, kotelna apod. a má 2 nadzemních podlaží. Okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání dle sdělení v roce 1985, je zděný, bez výtahu, převážně v původním stavu. Dům je napojen na vodu ze studny (která je vzdálena dle sdělení přibližně 700m severozápadně od domu na pozemku parc.č. 1368 ve vlastnictví město Rožmitál pod Třemšínem), odkanalizování do jímky na vyvážení na pozemku parc.č. 61/6, který je zapsaný na LV č. 211, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

**Rožmitál pod Třemšínem** se nachází na území okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Příbram (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). V městě Rožmitál pod Třemšínem má trvalý pobyt hlášeno přibližně 4 370 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení apod.). Doprava autobusová a železniční. Samostatná část Strýčkovy je od Rožmitálu pod Třemšínem v dojezdové vzdálenosti cca 5km, Strýčkovy jsou bez vybavenosti.

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

**Bytová jednotka č. 54/6, velikosti 2+1** o ploše bytu 62,27m<sup>2</sup> v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. V bytě je předsín (7,55m<sup>2</sup>, ker.dlažba), vpravo je WC (1,48m<sup>2</sup>, ker.dlažba), koupelna (5,29m<sup>2</sup>, ker.dlažba, umyvadlo, vana, okno na sever), z předsíně rovně je kuchyně (11,90m<sup>2</sup>, ker.dlažba, kuchyňská linka, sporák, okno na sever), z kuchyně se vchází do obývacího pokoje (21,50m<sup>2</sup>, koberec, okno na jih) a z předsíně vlevo je pokoj s ložnicí (14,55m<sup>2</sup>, plovoucí, ložnice na jih). K užívání bytu náleží ložnice o ploše 3,20m<sup>2</sup> a sklep o ploše 3,55m<sup>2</sup>. Vytápění bytu je elektrickými sálavými panely na stěnách bytu, ohřev vody bojlerem, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC samostatné. V bytě byla přibližně před třinácti roky provedena rekonstrukce, byt je v dobrém, běžném stavu, ke dni ocenění užíván k bydlení.

**Nebytová jednotka č. 54/106, garáž** o ploše 18,10m<sup>2</sup> v 1 podzemním podlaží (suterén) bytového domu.

## ***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 části Strýčkovy není ke dni ocenění nabízen žádný byt ani garáž. V okolí přibližně deset km je pak nabízeno přibližně dvacetpět bytů (všechny v městě Příbram), z toho dva byty velikosti 2+1 a jeden byt s garáží. V okolních menších obcích není nabízen k prodeji žádný byt. 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
<p><b>1) Sádek, okr. Příbram</b> Bytová jednotka 4+1 o ploše 80,57m<sup>2</sup>, převážně v původním stavu, lodžie, sklep, garáž.</p>   	<b>1 360 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 06/2020</b>
<p><b>2) Sádek, okr. Příbram</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 74,00m<sup>2</sup>, po částečné rekonstrukci, lodžie, garáž, sklep.</p>   	<b>1 565 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2017</b>
<p><b>3) Sádek, okr. Příbram</b> Bytová jednotka 4+1 o ploše 85,00m<sup>2</sup>, po částečné rekonstrukci, lodžie, garáž, sklep.</p>   	<b>1 650 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 11/2019</b>
<p><b>4) Starosedlský Hrádek, okr. Příbram</b> Bytová jednotka 3+1 o ploše 72,00m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, sklep, garáž, zahrádka k užívání.</p>   	<b>1 340 000,- Kč</b>	<b>Kupní cena, prodej 02/2020</b>



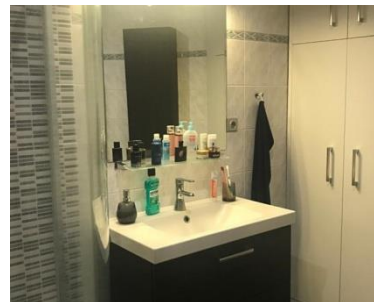


5) Březnice, okr. Příbram

1 970 000,- Kč

Kupní cena, prodej 06/2020

Bytová jednotka 4+1 o ploše 88,00m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, lodžie, sklep, garáž, zahrádka.



### 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 Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	16 842	20 379
2. byt Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	21 149	22 101
3. byt Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	19 412	20 286
4. byt Staros. Hrádek, okr. Pří.	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	18 611	19 448
5. byt Březnice, okr. Příbram	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	22 386	21 054
minimum									19 448
maximum									22 101
median									20 379
průměr									20 654
jednotková cena (median)									20 379
započitatelná plocha m <sup>2</sup>									62,27
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 268 989</b>

**Porovnávací hodnota: 1 270 000,- 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, garáž, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – lokalita bez vybavenosti

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: 02.12.2020**

**ve výši 1 270 000,- Kč**

***slovy: jedenmiliondvěstěsedmdesát tisíc Kč***

V Pardubicích, 25.01.2021

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. 990-15/2021 znaleckého deníku.



## 8. Přílohy

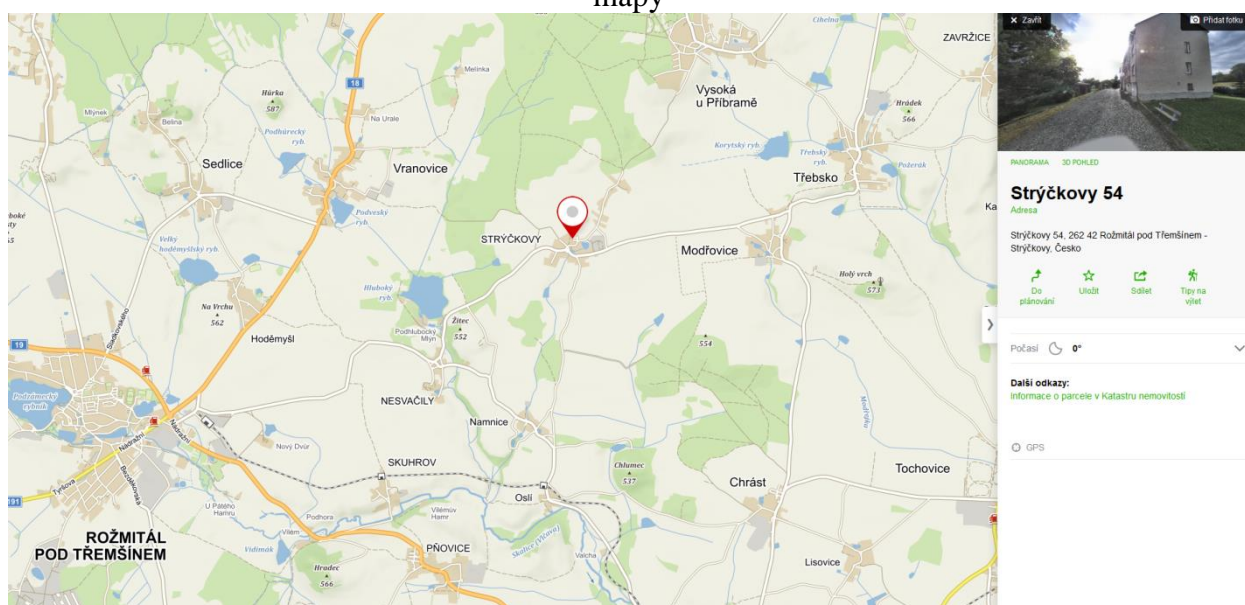
### 8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

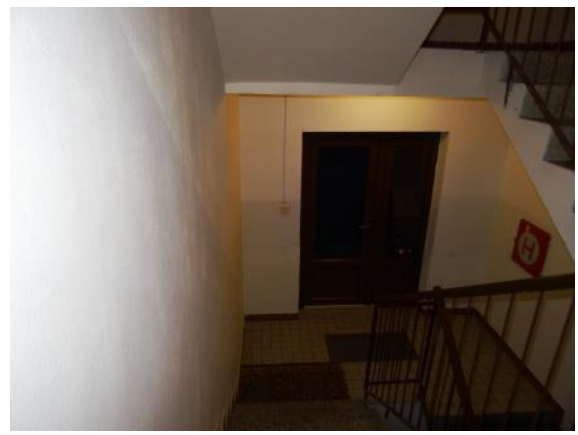
1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly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

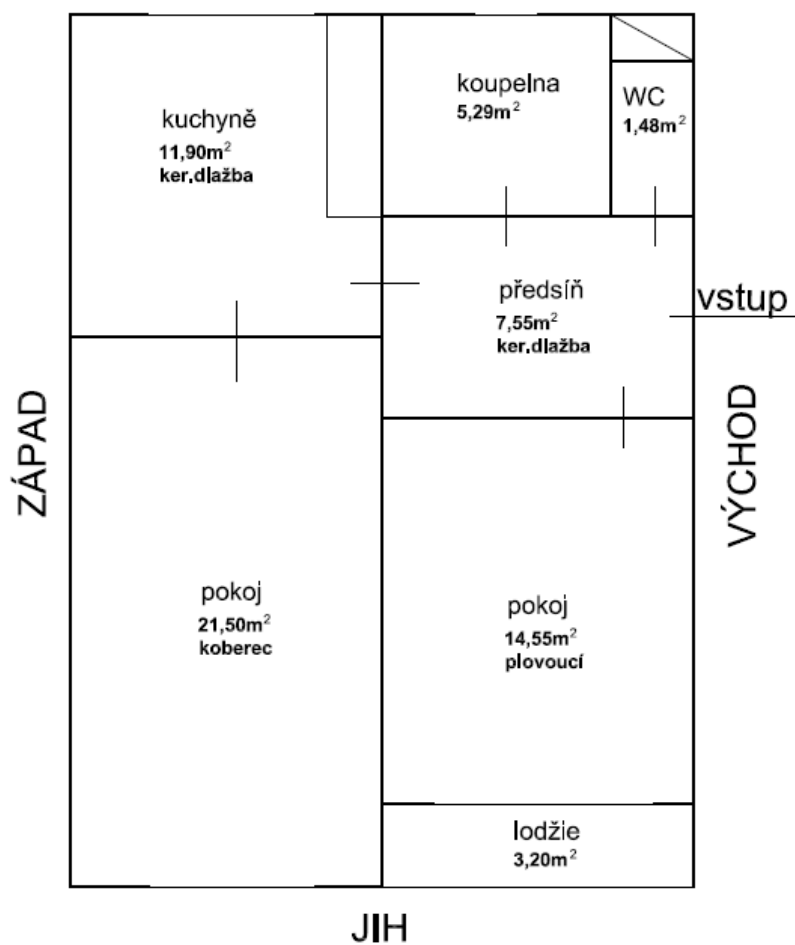


vstup do bytu



schéma bytu

SEVER

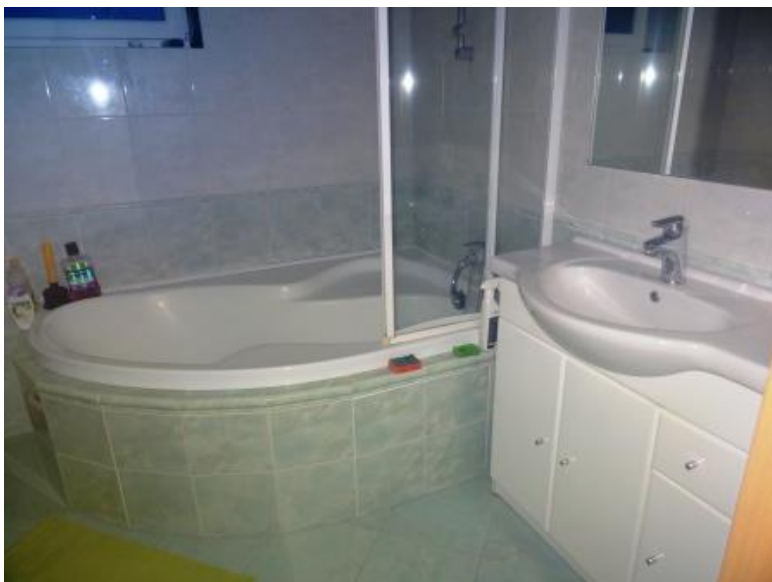


předsíň





sociální zařízení



kuchyně



pokoj



pokoj s ložnicí



garáž



pohled severní



pohled jihozápadní



pohled jižní



# katastrální mapa

