

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1027-52/2021

Znalec: ZUOM a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: EURODRAŽBY
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 210/2020-N

Předmět: jednotka č. 259/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 259, bytový dům na pozemku parc.č. 115/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 1152/4925 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 580, bytový dům je zapsán na LV č. 576, pozemek je zapsán na LV č. 576, vše pro k.ú. Lomnice u Sokolova, obec Lomnice u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 07.04.2021

Počet stran: 16 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele**
- 1.2. Účel znaleckého posudku**
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat**

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat**
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat**
- 4.2. Výsledky analýzy**

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy**
- 5.2. Kontrola postupu**

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky**
- 6.2. Odpověď**
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh**
- 7.2. Přílohy**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti**
- 8.2. Datum a podpis**

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: jednotka č. 259/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 259, bytový dům na pozemku parc.č. 115/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 1152/4925 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 580, bytový dům je zapsán na LV č. 576, pozemek je zapsán na LV č. 576, vše pro k.ú. Lomnice u Sokolova, obec Lomnice u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od Stavebního bytového družstva Rozvoj

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná.

Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 580 pro k.ú. Lomnice u Sokolova ze dne 22.11.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 580 pro k.ú. Lomnice u Sokolova ze dne 01.04.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 576 pro k.ú. Lomnice u Sokolova ze dne 01.04.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější a sdělení místních obyvatel, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 580 pro k.ú. Lomnice u Sokolova ze dne 01.04.2021

Lališ Karel, Hornická 259, 35601 Lomnice

Adresa:	Hornická čp. 259
Název katastrálního území:	Lomnice u Sokolova
Název obce:	Lomnice
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 580

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 580 pro k.ú. Lomnice u Sokolova ze dne 01.04.2021

Zástavní právo smluvní

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, okrajové, východní části obce Lomnice, při zpevněné komunikaci ul. Hornická, se vstupem do domu z jižní strany (z pozemků parc.č. 115/2, parc.č. 114 a parc.č. 118/1 ve vlastnictví obec Lomnice). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy a komerčními objekty. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený a má 2 nadzemních podlaží a využitě podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, je zděný, revitalizovaný, bez výťahu, napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Lomnice leží na území okresu Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Sokolov (v dojezdové vzdálenosti cca 3km). V Lomnici má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1350 obyvatel, v obci je běžná občanská a technická vybavenost (pošta, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace, kulturní a sportovní zařízení, mateřská a základní škola, restaurace, prodejna potravin, ordinace lékaře apod.), doprava autobusová.

Popis a stav

Bytová jednotka 2+1, o ploše bytu 58,70m² v podkroví bytového domu. V bytě je předsíň 6,80m², kuchyně 5,40m², koupelna, WC 4,10m² a dva pokoje 12,40 a 30,00m², k užívání bytu náleží sklep o ploše 28,30m² a půdní prostor o ploše 28,20m² (údaje z evidence Stavebního bytového družstva Rozvoj). Vytápění bytu je pravděpodobně ústřední teplovodní do radiátorů, teplá voda pravděpodobně z bojleru, okna střešní na sever a na jih, dveře náplňové, v kuchyni pravděpodobně kuchyňská linka, sporák, na sociálním zařízení pravděpodobně umyvadlo, vana, nebo sprchový kout, WC. Prohlídka bytu nebyla umožněna, předpokládán byt v běžném stavu. Byt je pravděpodobně již nějakou dobu prázdný, neobydlený.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c **zjištěná cena**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 216,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,763$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,801$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,113$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 193,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
pokoj:	30,00 *	1,00 =	30,00 m ²
kuchyně:	5,40 *	1,00 =	5,40 m ²
předsín:	6,80 *	1,00 =	6,80 m ²
koupelna:	4,10 *	1,00 =	4,10 m ²
sklep:	28,30 *	0,80 =	22,64 m ²
půda:	28,20 *	0,10 =	2,82 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	84,16 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,684}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,763}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 9\,193,- \text{ Kč/m}^2 * 0,684 = 6\,288,01 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,16 \text{ m}^2 * 6\,288,01 \text{ Kč/m}^2 * 0,763 * 1,050 = 423\,967,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 423 967,72 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,763}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,763 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{0,801}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	216,-	0,801		173,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	115/1	188	173,02	32 527,76
Stavební pozemek - celkem			188		32 527,76

Pozemek - zjištěná cena celkem = **32 527,76 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 32 527,76 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **32 527,76 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **423 967,72 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 32 527,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 152 / 4 925

Hodnota spoluvlastnického podílu:

32 527,76 Kč * 1 152 / 4 925 = 7 608,52 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 7 608,52 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **431 576,24 Kč**

4. 2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	431 576,20 Kč
1.1. Oceňovaný byt	423 967,72 Kč
1.2. Pozemek	7 608,53 Kč
	= 431 576,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **431 576,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

431 580,- Kč

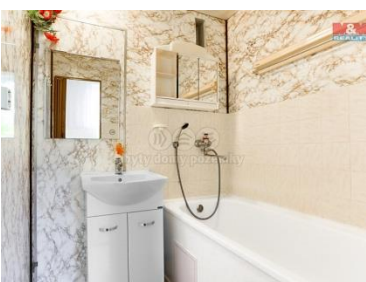
slovy: Čtyřistatřicetjednatisícpětsetosmdesát Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena**

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Lomnice ani blízkém okolí není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný byt. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokalita	cena	druh ceny
1) Hornická kolonie, Lomnice, okr. Sokolov Byt 2+1 o ploše 64m ² , částečně rekonstruovaný	660 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 02/2020
		
2) Vintířov, okr. Sokolov Byt 3+1 o ploše 63,00m ² , rekonstruovaný	655 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 02/2021
		
3) Vintířov, okr. Sokolov Byt 3+1 o ploše 67,70m ² , částečně rekonstruovaný	798 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 10/2020
		

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
 K4 – koeficient velikosti objektů
 K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
 K6 – koeficient zdroje
 K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce, čas prodeje

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Lomnice, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10 313	9 282
2. byt Vintířov, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10 397	9 357
3. byt Vintířov, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11 787	10 608
minimum									9 282
maximum									10 608
median									9 357
průměr									9 749
jednotková cena (průměr)									9 749
započitatelná plocha m2									58,7
porovnávací hodnota celkem									572 272

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 431.580,- Kč, porovnávací hodnota v průměru činí 572.272,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je průměr ve výši 572.272,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 570 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. 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 realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 570 000,- Kč

slovy: pětsetšedesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy

- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy



**fotodokumentace**



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

8. 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. 1027-52/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 07.04. 2021

ZUOM a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti