

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1055-80/2021

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: 021/2021-D

Předmět: jednotka č. 516/3, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 515, čp. 516 a čp. 517, bytový dům na pozemku st.parc.č. 2583, st.parc.č. 2584 a st.parc.č. 2585 a spoluvlastnický podíl ve výši 7011/369163 na budově a pozemcích. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 5482, bytový dům je zapsán na LV č. 4226, pozemky jsou zapsány na LV č. 6234, vše pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 19.05.2021

Počet stran: 18 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. 516/3, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 515, čp. 516 a čp. 517, bytový dům na pozemku st.parc.č. 2583, st.parc.č. 2584 a st.parc.č. 2585 a spoluvlastnický podíl ve výši 7011/369163 na budově a pozemcích. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 5482, bytový dům je zapsán na LV č. 4226, pozemky jsou zapsány na LV č. 6234, vše pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice

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

<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. 5482 pro k.ú. Domažlice ze dne 01.03.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 4226 pro k.ú. Domažlice ze dne 17.05.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 6234 pro k.ú. Domažlice ze dne 17.05.2021
- 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 výpisu z katastru nemovitostí LV 5482 pro k.ú. Domažlice ze dne 01.03.2021

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice

Adresa:	Mánesova 516
Název katastrálního území:	Domažlice
Název obce:	Domažlice
Název okresu:	Domažlice
List vlastnictví:	LV č. 5482

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5482 pro k.ú. Domažlice ze dne 01.03.2021

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, mírně okrajové, severní části města Domažlice, Týnské Předměstí, při zpevněné komunikaci ul. Mánesova, se vstupem do domu ze severní strany (z pozemků parc.č. 2311/18 a parc.č. 2311/13 ve vlastnictví město Domažlice). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený a má 6 nadzemních podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 70 tých letech min. století, je panelový s plochou střechou, revitalizovaný před dvěma roky, s výtahem, napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě

Město Domažlice leží na území okresu Domažlice a náleží pod Plzeňský kraj. Je obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem. V Domažlicích má trvalý pobyt hlášeno přibližně 11 000 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (pošty, městský úřad, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace, kulturní a sportovní zařízení, mateřské a základní a střední školy, restaurace, prodejny, ordinace lékaře apod.), doprava autobusová a železniční.

Popis a stav

Bytová jednotka 2+1, o ploše bytu 61,97m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. V bytě je předsín 9,08m² (ker.dlažba), vpravo je WC (0,90m²), kuchyně 10,99m² (ker.dlažba, kuchyňská linka, sporák, okno na sever), z kuchyně je vchod do koupelny, koupelna 2,75m², umyvadlo, sprchový kout), z předsíně rovně jsou dva pokoje, jeden pokoj 20,20m² (ker.dlažba, okno na sever), druhý pokoj s lodžii (18,45m² (koberec, lodžie 5,50m² na jih).

Vytápění bytu a teplá voda z dálkového zdroje, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, na sociálním zařízení umyvadlo, sprchový kout, WC samostatné. V bytě byla přibližně před deseti roky provedena celková rekonstrukce a dodatečné částečné zateplení podlahy. Byt je celkově v dobrém stavebně technickém stavu. K užívání bytu náleží lodžie přístupná z pokoje bytu o ploše 5,50m² a sklep o ploše 2,64m². Byt je trvale užíván k bydlení.

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 přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená 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

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: Vlivy zvyšující cenu - Vysoká poptávka po bytových jednotkách	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,571}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,571}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,360}$$

Bytová jednotka

byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Domažlice
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	21 615,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
kuchyně:	10,59 *	1,00 =	10,59 m ²
pokoj:	18,45 *	1,00 =	18,45 m ²
pokoj:	20,20 *	1,00 =	20,20 m ²
předsíň:	9,08 *	1,00 =	9,08 m ²
koupelna:	2,75 *	1,00 =	2,75 m ²
sklep:	2,64 *	0,80 =	2,11 m ²

$$\begin{array}{l} \text{lodžie:} \\ \text{Započítaná podlahová plocha bytu:} \end{array} \quad 5,50 * 0,20 = \frac{1,10 \text{ m}^2}{65,18 \text{ m}^2}$$

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 jinde 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 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,758}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 21\,615,- \text{ Kč/m}^2 * 0,758 = 16\,384,17 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,18 \text{ m}^2 * 16\,384,17 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,000 = 1\,452\,371,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 452 371,47 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

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 chráněná území a	I	0,00

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,000 = 1,360$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 526,-	1,360		2 075,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2583	239	2 075,36	496 011,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2584	238	2 075,36	493 935,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2585	242	2 075,36	502 237,12
Stavební pozemky - celkem			719		1 492 183,84

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 492 183,84 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 492 183,84 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 492 183,84 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 452 371,47 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 492 183,84 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 011 / 369 163

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 492 183,84 Kč * 7 011 / 369 163 = 28 338,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 28 338,97 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **1 480 710,44 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka 1 480 710,40 Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 452 371,47 Kč

1.2. Pozemek 28 338,97 Kč

= 1 480 710,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 480 710,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 480 710,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesáttisícsešmsetdeset 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 městě Domažlice je ke dni ocenění na realitním trhu nabízen jeden byt 3+1 po rekonstrukci o ploše 70m² za 2.590.000,- Kč. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokality	cena	druh ceny
1) Mánesova ul., Domažlice Byt 2+1 o ploše 70,26m ² , převážně rekonstruovaný	2 350 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 12/2020
		
2) Palackého ul., Domažlice Byt 3+1 o ploše 66,24m ² , převážně rekonstruovaný	2 370 000- Kč	realizovaná cena, prodej 08/2020
		
3) Švabinského ul., Domažlice Byt 3+1 o ploše 70,53m ² , převážně rekonstruovaný	2 450 000- Kč	realizovaná cena, prodej 07/2020
		

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 Mánesova ul., Dom.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33 447	33 447
2. byt Palackého ul., Dom.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	35 779	35 779
3. byt Švabinského ul., Dom.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34 737	34 737
minimum									33 447
maximum									35 779
median									34 737
průměr									34 654
jednotková cena (průměr)									34 654
započitatelná plocha m2									70,11
porovnávací hodnota celkem									2 429 615

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 1.470.710,- Kč, porovnávací hodnota v průměru činí 2.429.615,- 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 2.429.615,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 430 000,- 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: 2 430 000,- Kč

slovy: dvamilionyčtyřistatřicet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

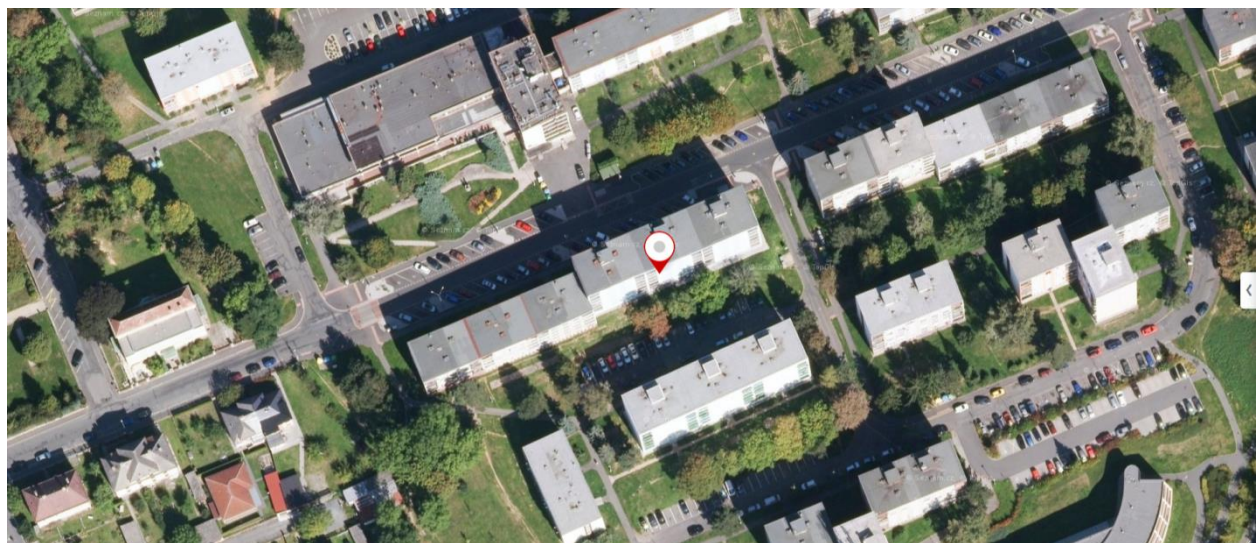
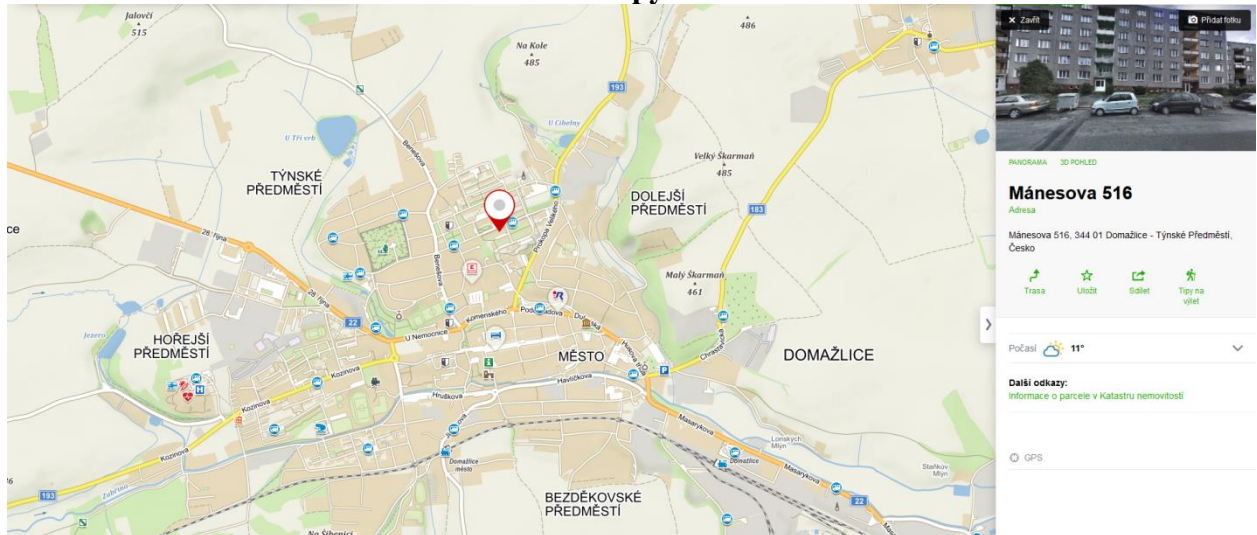
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





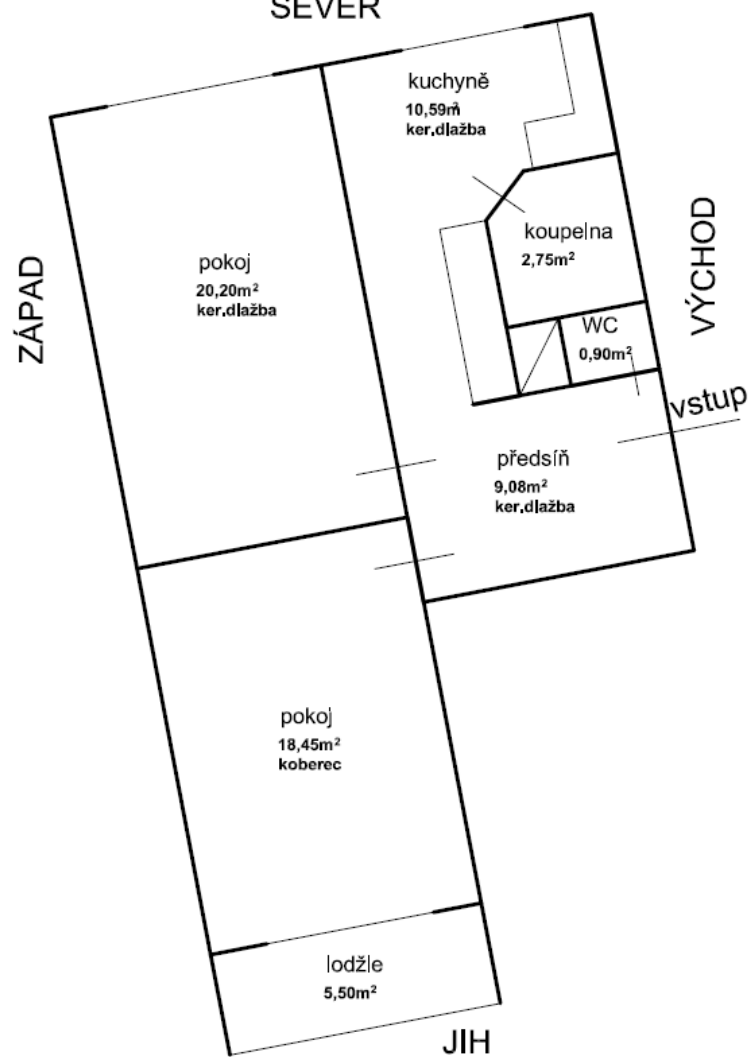
fotodokumentace
vchod do domu



chodba, vstup do bytu



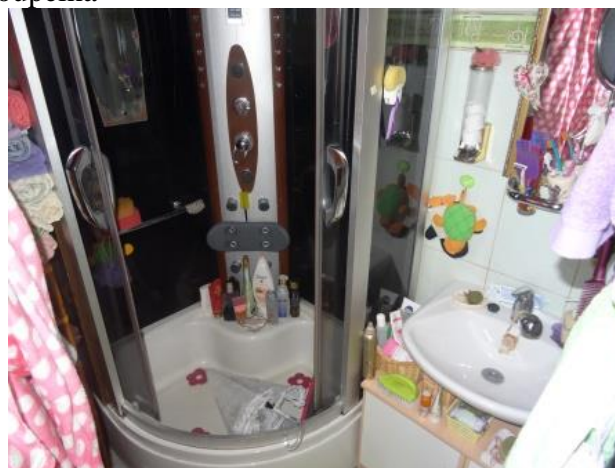
schéma bytu
SEVER



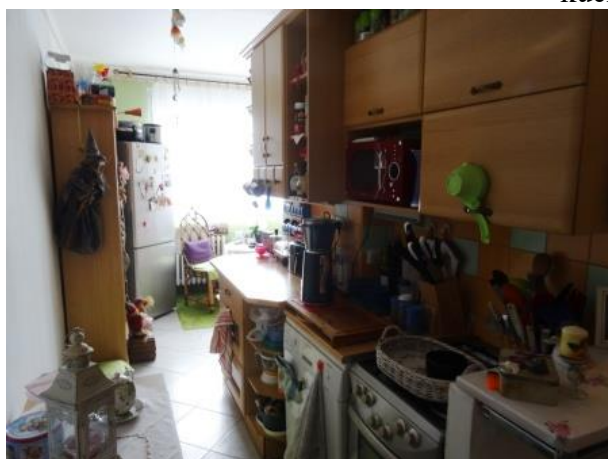
předsíň



WC, koupelna



kuchyně



pokoj s lodžii



pokoj



pohled jižní



pohled severní



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. 1055-80/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 19.05. 2021

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti