

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1115-140/2021

Znalec: ZUOM a.s. - znalecký ústav
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.CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 091/2021-D

Předmět:



jednotka č. 283/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 283, bytový dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 349 a spoluvlastnický podíl ve výši 930/3099 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 8092, bytový dům je zapsán na LV č. 7104, pozemek je zapsán na LV č. 7104, vše pro k.ú. **Ostrov nad Ohří**, obec Ostrov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary.

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum zpracování: 08.09.2021

Počet stran: 19 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. 283/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 283, bytový dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 349 a spoluvlastnický podíl ve výši 930/3099 na budově a pozemku. Bytová jednotka je zapsaná na LV č. 8092, bytový dům je zapsán na LV č. 7104, pozemek je zapsán na LV č. 7104, vše pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary.

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

<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/Instituce-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. 8092 pro k.ú. Ostrov nad Ohří ze dne 08.08.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 7104 pro k.ú. Ostrov nad Ohří ze dne 07.09.2021
- evidenční list
- 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, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 03.09.2021. 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. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 8092 pro k.ú. Ostrov nad Ohří ze dne 08.08.2021

Kosina Petr, Nádražní 283, 36301 Ostrov

Adresa:	Nádražní 283
Název katastrálního území:	Ostrov nad Ohří
Název obce:	Ostrov
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 8092

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8092 pro k.ú. Ostrov nad Ohří ze dne 08.08.2021

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kosina Petr

Zahájení exekuce - Kosina Petr

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

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, okrajové jižní části města Ostrov, při zpevněné komunikaci ul. Nádražní, se vstupem do domu ze severovýchodní strany (z pozemek chodníku parc.č. 2582/14, parc.č. 2582/6 ve vlastnictví město Ostrov). 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. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený má dvě nadzemní podlaží a nástavbu podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 40 tých letech min. století, v roce 1970 byla provedena nástavba, ve které je oceňovaná bytová jednotka. Bytový dům je zděný se sedlovou střechou, bez výtahu, částečně opravený v roce 1970, napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Ostrov je součástí okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj, je obcí s rozšířenou působností, V Ostrově má trvalý pobyt hlášeno přibližně 17 000 obyvatel, město s dobrou občanskou a technickou vybaveností (městský úřad, pošta, inženýrské sítě, mateřské, základní a střední školy, sportovní a kulturní zařízení, obchody apod.). Dojezdová vzdálenost do Statutárního města Karlovy Vary cca 9km, vzdálenost od německých hranic cca 15km.

Popis a stav

Bytová jednotka původně 2+1, rekonstruovaná a užívaná jako 3+1 o ploše bytu 96,10m² v podkroví bytového domu. Plochy bytu jsou použity z vlastního měření na místě (skutečnost neodpovídá údajům evidenčního listu). V bytě je předsíně do "L" (6,90m², ker.dlažba), z předsíně rovně je obývací pokoj (23,30m², plovoucí podlaha, okno na severovýchod), obývací pokoj je průchozí do ložnice (19,30m², plovoucí podlaha, okna na severovýchod), u ložnice je šatna (4,90m²), obývací pokoj je průchozí do kuchyně (23,00m², plovoucí podlaha, kuchyňská linka se spotřebiči, okna na severovýchod), v kuchyni je spíž (0,50m²). Z předsíně vlevo je sociální zařízení (6,10m², umyvadlo, vana, WC společně) a dětský pokoj, který byl vybudovaný z půdního prostoru, dětský pokoj má v celé ploše zkosený podhled a nízkou výšku (11,90m², plovoucí podlaha, vikýřové okno na jihozápad). Vytápění bytu ústřední teplovodní do radiátorů z dálkového zdroje, teplá voda z bojleru, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, spotřebiče, na sociálním zařízení umyvadlo, vana, WC společně. V suterénu sklep. Byt byl vybudován v roce 1970 nástavbou bytového domu, v roce 2012 byl pak celkově rekonstruován. Stavebně technický stav bytu je dobrý, byt je užíván trvale k bydlení.

Poznámka: spolu s bytovou jednotkou je užíván v nájmu pozemek zahrady ve vnitrobloku, která je ve vlastnictví město Ostrov

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 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.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 248,00\ \text{Kč/m}^2$

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	III	1,00

lokality		
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,457}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,457}$$

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

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

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 386,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
šatna:	4,90 *	1,00 =	4,90 m ²
pokoj:	19,30 *	1,00 =	19,30 m ²
pokoj:	23,30 *	1,00 =	23,30 m ²
kuchyně:	23,00 *	1,00 =	23,00 m ²
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m ²
předsíň:	6,90 *	1,00 =	6,90 m ²
koupelna, WC:	6,10 *	1,00 =	6,10 m ²
podkrovní pokoj zkosený:	11,90 *	0,80 =	9,52 m ²
sklep:	3,90 *	0,80 =	3,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			96,64 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - užívání zahrádky ve vnitrobloku (pronájem pozemku od města)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{1,065}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{1,457}$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 14\,386,- \text{ Kč/m}^2 * 1,065 = 15\,321,09 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 96,64 \text{ m}^2 * 15\,321,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,457 * 1,000 = 2\,157\,278,11 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 157 278,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,457$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,457 * 1,000 * 1,000 = 1,457$

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	1 248,-	1,457		1 818,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	349	171	1 818,34	310 936,14
Stavební pozemek - celkem				171	310 936,14

Pozemek - zjištěná cena celkem = 310 936,14 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 310 936,14 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 310 936,14 Kč



2) Palackého ul., Ostrov
Podkrovní byt 3+1 o ploše 91,00m², rekonstruovaný

2 599 000- Kč

realizovaná cena, prodej 05/2021



3) Seifertova ul., Ostrov
Podkrovní byt 4+kk o ploše 106,90m², rekonstruovaný

2 599 000- Kč

realizovaná cena, prodej 03/2021



4) Kollárova ul., Ostrov
Byt 3+kk o ploše 111,20m², rekonstruovaný

2 100 000- Kč

realizovaná cena, prodej 12/2020



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 růstu cen

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. byt Lidická ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,15	26 888	26 283
2. byt Palackého ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	28 560	29 988
3. byt Seifertova ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	24 312	25 528

4. byt Kollárova ul., Ostrov	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,15	18 885	22 804
minimum									22 804
maximum									29 988
median									25 905
průměr									26 151
jednotková cena (median)									25 905
započitatelná plocha m ²									96,1
porovnávací hodnota celkem									2 489 500

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 2.250.590,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 2.489.500,- 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 po zaokrouhlení 2.490.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 2 490 000,- 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: 2 490 000,- Kč

slovy: **dvamilionyčtyřistadevadesát tisíc Kč**

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

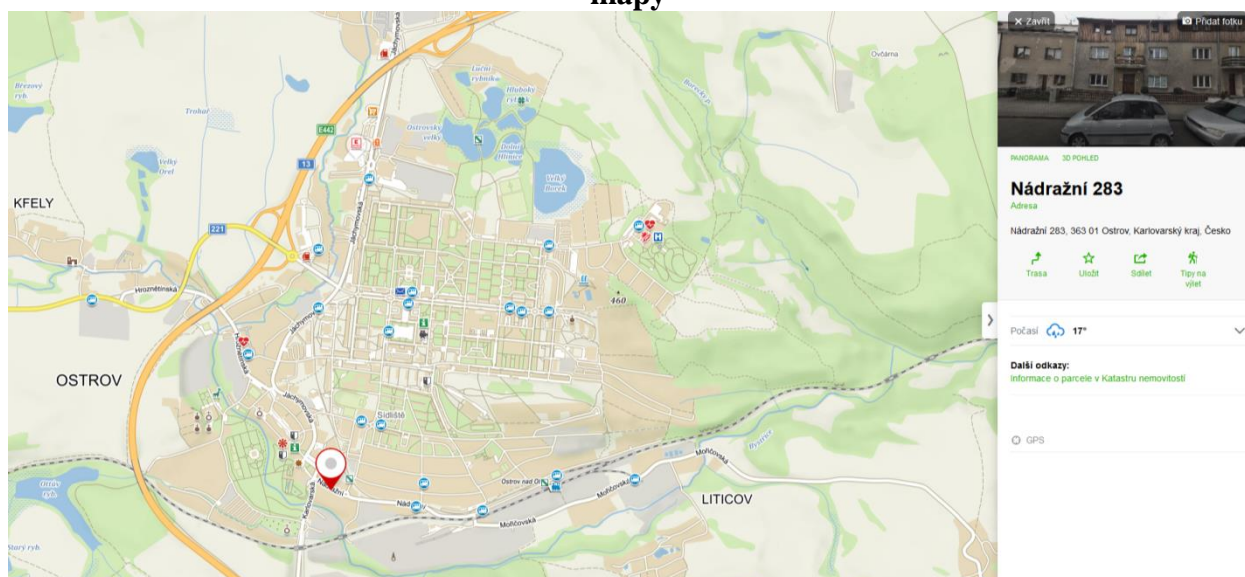
7. PŘÍLOHY

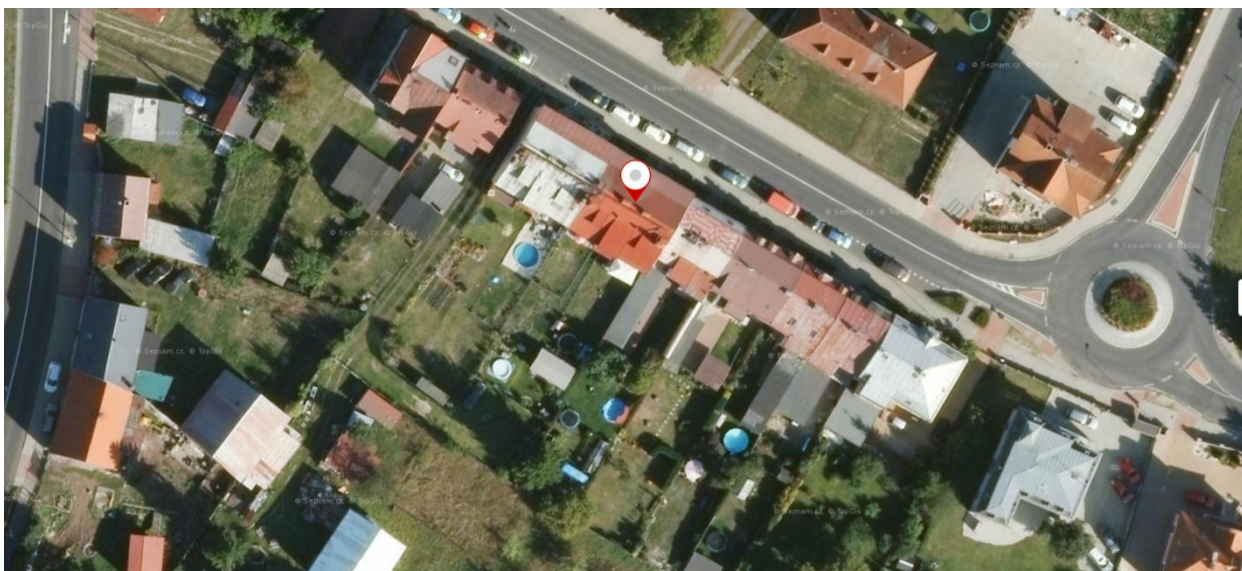
7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





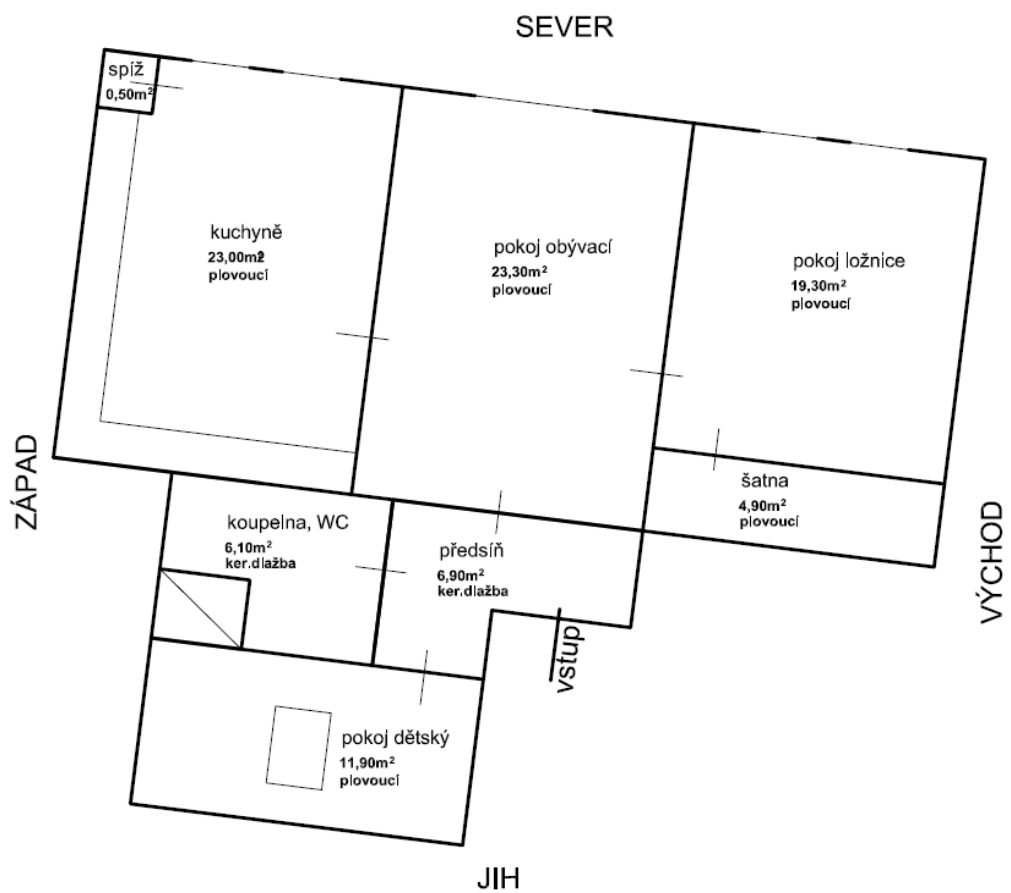
**fotodokumentace
vchod do domu**



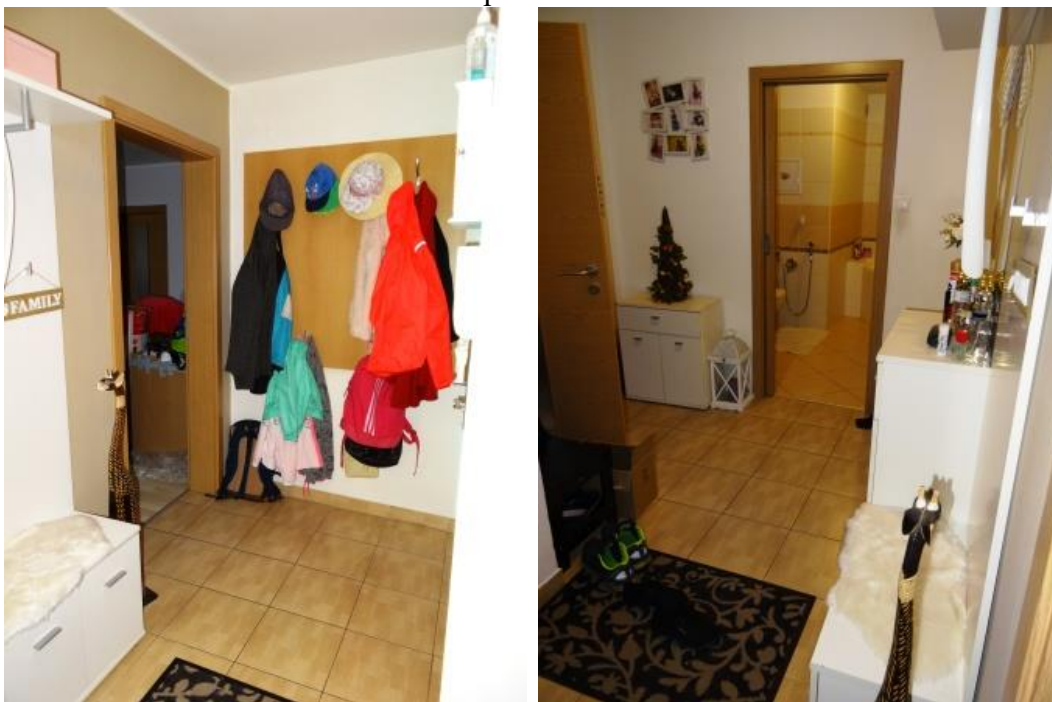
chodba, vstup do bytu



schéma bytu



předsíň



koupelna, WC



kuchyně



obývací pokoj



ložnice



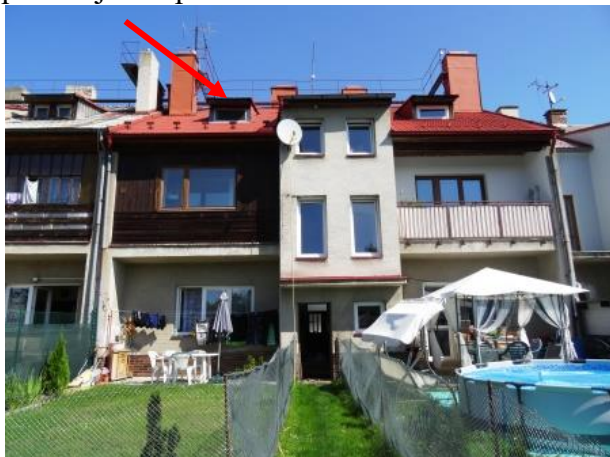
dětský pokoj (zkosený)



sklepy



pohled jihozápadní



pohled severovýchodní



Vypracoval:
ZUOM a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

Konzultant a důvod jeho příbrání
- konzultant nebyl příbrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
- byla sjednána smluvní odměna

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 číslem 1115-140/2021 evidence posudků.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 08.09. 2021

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