

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 638-144/2019

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 967/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 967, čp. 968, čp. 969 a čp. 970, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 11102/43, parc.č. 11102/44, parc.č. 11102/45 a parc.č. 11102/46 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 75/8424. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 22482, bytový dům je zapsán na LV č. 10532, pozemek je zapsán na LV č. 10532, vše pro k.ú. Plzeň, **obec Plzeň** u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.



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 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. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 09.10.2019 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 14.10.2019

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. 967/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 967, čp. 968, čp. 969 a čp. 970, byt, dům, stojící na pozemku parc.č. 11102/43, parc.č. 11102/44, parc.č. 11102/45 a parc.č. 11102/46 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 75/8424. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 22482, bytový dům je zapsán na LV č. 10532, pozemek je zapsán na LV č. 10532, vše pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 22482 pro k.ú. Plzeň ze dne 19.06.2019
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 10532 pro k.ú. Plzeň ze dne 10.10.2019
- 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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou 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 2% až 10% hodnoty z požadované ceny nad

možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 prodeji 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 22482 ze dne 19.06.2019 pro k.ú. Plzeň

SJM Dodon Sergiu a Dodon Natalia, Brněnská 967/24, Severní Předměstí, 32300 Plzeň

Adresa:	Brněnská 967/24
Název katastrálního území:	Plzeň
Název obce:	Plzeň
Název okresu:	Plzeň - město
List vlastnictví:	LV č. 22482

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 22482 ze dne 19.06.2019 pro k.ú. Plzeň

Zástavní právo smluvní

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dodon Sergiu

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v zastavěné, mírně okrajové, severozápadní části Krajského statutárního města Plzeň, při zpevněné komunikaci ul. Brněnská (parc.č. 11102/107, parc.č. 11102/108 ve vlastnictví Statutární město Plzeň a parc.č. 14430/220 ve vlastnictví Společenství vlastníků domů Brněnská 24, 26, 28 a 30 v Plzni). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavba a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s menší možností parkování. Bytový dům je využíván převážně pro bydlení, v přízemí jsou nebytové prostory (např. pošta a menší obchody), hlavní vstup do domu je orientován z jižní strany, zadní vstup ze severní strany, bytový dům je podsklepený (ze severní strany je suterén nad terénem) a má 12 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 80 tých letech min. století, po revitalizaci, s výtahem. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový s plochou střechou.

Plzeň je Krajské statutární město, které má 163 392 obyvatel a je s kompletní občanskou a technickou vybaveností a dostatečnou nabídkou pracovních možností. Daná lokalita, Severní Předměstí - Vinice je hodnocena spíše záporně, poptávka po bytech v této lokalitě je menší.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o ploše bytu dle evidenčního listu 75,52m² v 3 nadzemním podlaží (2 patro) bytového domu. V bytě je předsíň (8,42m², plovoucí) z předsíně vlevo je WC (1,03m²), koupelna (2,89m²), okolo sociálního zařízení do "L" je kuchyně (9,66m², ker.dlažba, kuchyňská linka, varná deska, trouba, okno na jih), z kuchyně a předsíně je vstup do pokoje (20,18m², plovoucí, okno na jih), z předsíně rovně je chodba (8,93m², plovoucí), z chodby je vstup do pokoje (12,25m², plovoucí, okno na sever) a do pokoje s ložnicí (12,16m², plovoucí, ložnice o ploše 4,39m² na sever).

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z centrálního zdroje, teplá voda z centrálního zdroje, okna plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka, varná deska, trouba, v koupelně umyvadlo, vana, WC samostatné. V bytě byla přibližně v roce 2014 provedena celková rekonstrukce (podlahové krytiny, kuchyňská linka, sociální zařízení, dveře apod.), byt je v dobrém, udržovaném stavu. K užívání bytu náleží ložnice o ploše 4,39m² přístupná z pokoje bytu a sklepní kóje o ploše 1,31m². Byt je trvale 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 Plzni, části Severní Předměstí, Vinice je ke dni ocenění nabízeno přibližně osm bytů velikosti 3+1 v cenové relaci od 2.390.000,- Kč za byt o ploše 76m² v původním stavu po 3.150.000,- Kč za byt o ploše 72m² po celkové rekonstrukci. 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.

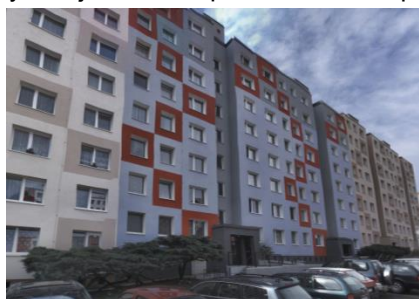
lokality	cena	druh ceny
1) Břeclavská ul., Plzeň Vinice Bytová jednotka o ploše 72,30m ² , po rekonstrukci.	2 750 000,- Kč	Kupní cena, prodej 12/2018
		
2) Břeclavská ul., Plzeň Vinice Bytová jednotka o ploše 76,00m ² , po rekonstrukci.	2 595 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2019
		
3) Hodonínská ul., Plzeň Vinice Bytová jednotka o ploše 75,00m ² , po rekonstrukci.	2 950 000,- Kč	Kupní cena, prodej 01/2019
		
4) Hodonínská ul., Plzeň Vinice Bytová jednotka o ploše 75,50m ² , po rekonstrukci.	3 000 000,- Kč	Kupní cena, prodej 11/2018



5) Strážnická ul., Plzeň Vinice **2 900 000,- Kč** **Kupní cena, prodej 02/2019**
Bytová jednotka o ploše 76,00m², po rekonstrukci.



6) Brněnská ul., Plzeň Vinice **2 900 000,- Kč** **Kupní cena, prodej 01/2019**
Bytová jednotka o ploše 75,63m², po rekonstrukci.



7) Strážnická ul., Plzeň Vinice **2 550 000,- Kč** **Nabídková cena**
Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, který se nachází v ulici Strážnická v Plzni. Byt má 67 m², nachází se v 1. patře. Dispozice bytu je 3+1: tři obytné místnosti, kuchyně, koupelna a WC, vstupní chodba s komorou. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Byt se prodává částečně zařízen včetně kuch. linky s moderními spotřebiči, skříněmi v chodbě (konkrétně na domluvě). Topení i ohřev vody je dálkově. PENB je díky nedodání - G. Parkování je možné v okolí domu. Jedná se o bydlení s výbornou občanskou vybaveností. V blízkosti škola, školka, obchod, lékař, zoologická zahrada, zastávky MHD. Byt je volný po domluvě ihned. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru. Celková cena: 2 550 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu Poznámka k ceně: včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu ID zakázky: 01901 Aktualizace: Dnes Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 1. podlaží z celkem 8 Užitná plocha: 67 m² Plocha podlahová: 67 m² Lodžie: Sklep: Parkování: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace



8) Hodonínská ul., Plzeň Vinice **2 700 000,- Kč** **Nabídková cena**
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji pěkný, světlý a hezky situovaný byt 3+1 s lodžii o výměře 79 m². Nachází se v 7. patře panelového domu. Z ložnice je vstup do lodžie. Pokoje jsou neprůchozí. Byt prošel rekonstrukcí. V okolí je veškerá občanská vybavenost, MHD, supermarket, lékárna, pošta, MŠ, ZŠ, Zoologická zahrada. Nutno vidět! Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 540 000,- Kč a měsíční splátkou 8 636,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9

- 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky. Celková cena: 2 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu ID zakázky: 163757 Aktualizace: 08.10.2019 Stav: Rezervováno Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 7. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 79 m² Plocha podlahová: 79 m²



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 ²	Kč/m ² upravená
1. byt Břeclavská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	38 036	36 134
2. byt Břeclavská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	34 145	32 438
3. byt Hodonínská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	39 333	37 366
4. byt Hodonínská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	39 735	37 748
5. byt Strážnická ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	38 158	36 250
6. byt Brněnská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	38 345	36 428
7. byt Strážnická ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	38 060	35 434
8. byt Hodonínská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	34 177	31 819
minimum									31 819
maximum									37 748
median									36 192
průměr									35 452
jednotková cena (median)									36 192
započitatelná plocha m ²									75,52
porovnávací hodnota celkem									2 733 231

Porovnávací hodnota: 2 730 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – rekonstruovaný byt, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – lokalita Severní Předměstí, Vinice horší, méně žádaná

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, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 09.10.2019**

ve výši 2 730 000,- Kč

slovy: dvamilionysedmsetřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 14.10.2019

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. 638-144/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

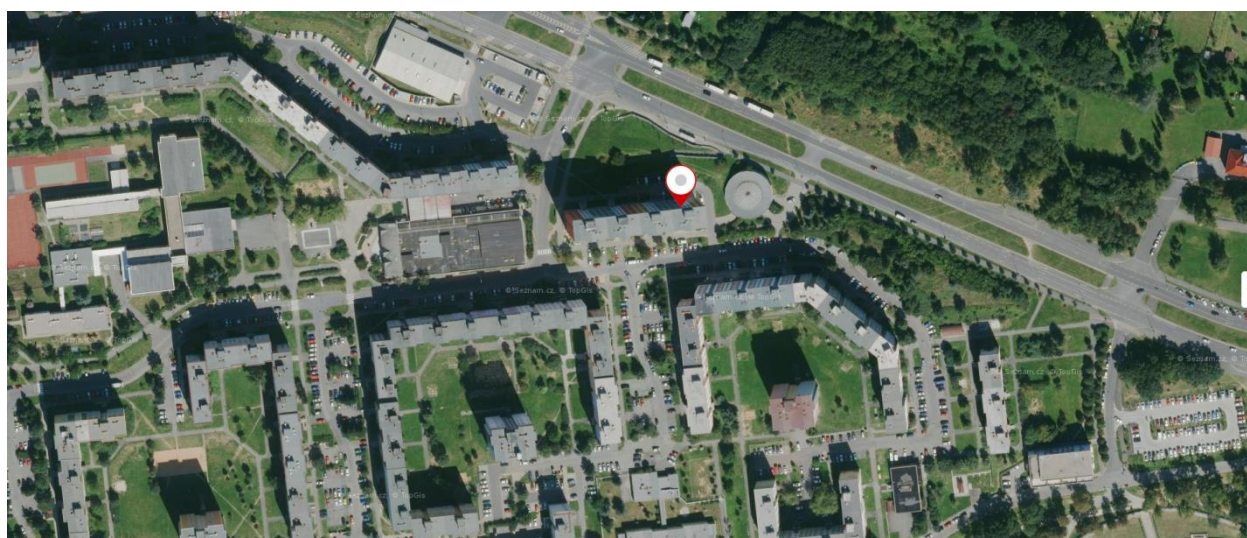
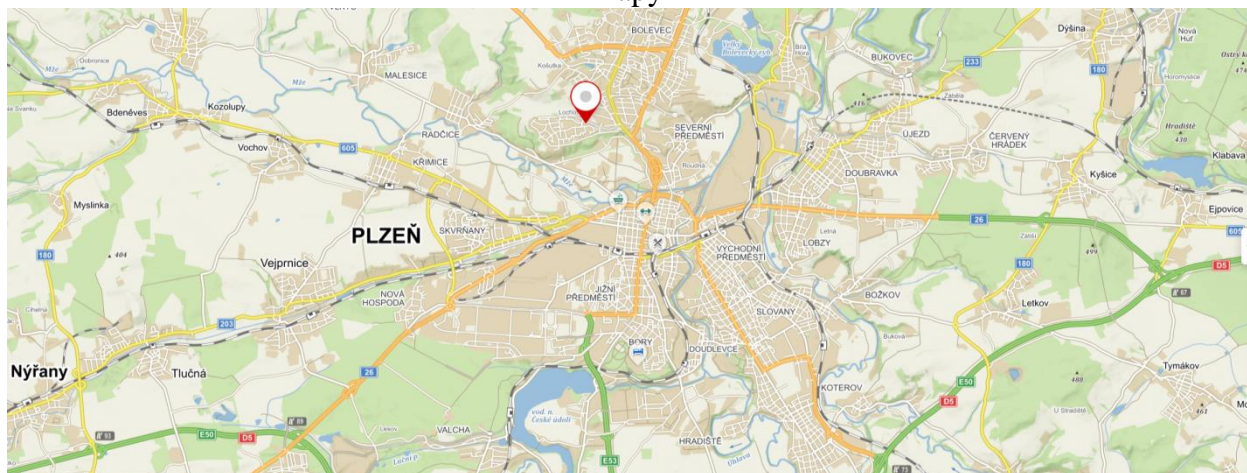
8.1. Osvědčení

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

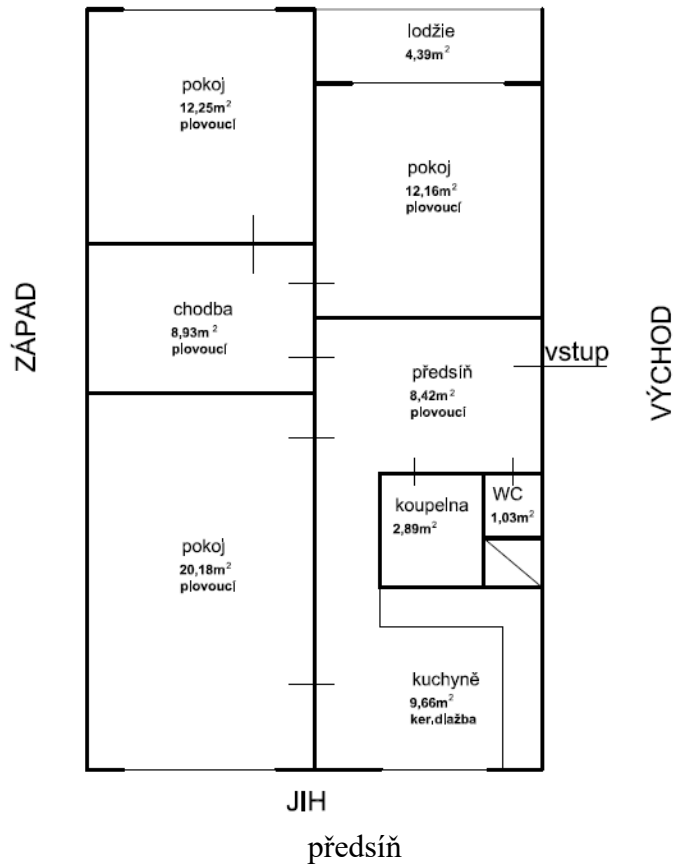


chodba, schodiště

vstup do bytu



schéma bytu
SEVER





WC, koupelna



kuchyně



pokoje



pokoj s lodžii



pohled severní





katastrální mapa

