

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2834/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 87/3, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 87, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 113, jehož je součástí a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 8388/52571, **nebytová jednotka garáž č. 87/103**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 87, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 113, jehož je součástí a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 1870/52571. Bytová a nebytová jednotka jsou zapsány na LV č. 217, pozemek st.parc.č. 113 a bytový dům č.p. 87 jsou zapsány na LV č. 211. Dále pak spoluvlastnický podíl ve výši 10258/105160 na pozemcích parc.č. 150/9 o výměře 115m², orná půda, parc.č. 168/5 o výměře 1602m², trvalý travní porost a parc.č. 168/17 o výměře 63m², trvalý travní porost, zapsány na LV č. 131. Vše pro k.ú. Sádek, **obec Sádek** u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Roman Vaněrka
JUDr. Lukáš Holý
Přístavní 321/14
170 00 Praha 7

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPH 72 INS 11202 / 2019**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 28.01.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 05.02.2020

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. 87/3, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 87, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 113, jehož je součástí a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 8388/52571, nebytová jednotka garáž č. 87/103, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 87, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 113, jehož je součástí a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 1870/52571. Bytová a nebytová jednotka jsou zapsány na LV č. 217, pozemek st.parc.č. 113 a bytový dům č.p. 87 jsou zapsány na LV č. 211. Dále pak spoluvlastnický podíl ve výši 10258/105160 na pozemcích parc.č. 150/9 o výměře 115m², orná půda, parc.č. 168/5 o výměře 1602m², trvalý travní porost a parc.č. 168/17 o výměře 63m², trvalý travní porost, zapsány na LV č. 131. Vše pro k.ú. Sádek, obec Sádek u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 217 pro k.ú. Sádek ze dne 10.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 211 pro k.ú. Sádek ze dne 10.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 131 pro k.ú. Sádek ze dne 10.10.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňované nemovité věci a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec

realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny nemovité věci, 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 oceňované nemovité věci by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 217 ze dne 10.10.2019 pro k.ú. Sádek
SJM Vaněrka Roman a Vaněrková Andrea, č. p. 87, 26101 Sádek

Adresa:	Sádek čp. 87
Název katastrálního území:	Sádek
Název obce:	Sádek
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 217, LV č. 211 a LV č. 131

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 217 ze dne 10.10.2019 pro k.ú. Sádek

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo zákonné

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 131 ze dne 10.10.2019 pro k.ú. Sádek

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postaven v zastavěné, okrajové severní části obce Sádek, při částečně zpevněné komunikaci, s hlavním vstupem do domu a vjezdem do garáží ze severní strany z částečně zpevněné komunikace (parc.č. 168/4 ve vlastnictví obec Sádek).

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s běžnou možností parkování, se vzrostlými stromy, se zástavbou dvěma bytovými a rodinnými domy.

Bytový dům má tři nadzemní podlaží a podkroví. V 1 nadzemním podlaží jsou garáže, kotelna a sklepy, v ostatních nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Bytový dům byl dán do užívání dle sdělení v roce 1989, je zděný se sedlovou střechou, bez výtahu, převážně v původním, méně udržovaném stavu. Voda zavedena ze studny, která je na pozemku parc.č. 150/9 (ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek), odkanalizování do obecní kanalizace, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Sádek patří administrativně pod okres Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Trvalý pobyt má v obci hlášeno přibližně 220 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Příbram (v dojezdové vzdálenosti cca 6km), v obci je obecní úřad a obecní kanalizace, jinak bez vybavenosti.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka velikosti 4+1 o ploše bytu dle měření na místě 80,57m² v 2 nadzemním podlaží (1 patro) bytového domu. Plochy místností dle měření na místě. V bytě je předsíň (7,01m², ker.dlažba), vpravo je komora (2,66m², PVC), WC (0,68m²), koupelna (2,98m², umyvadlo, vana), z předsíně vlevo je pokoj (12,75m², plovoucí, okno na sever), pokoj (15,84m², plovoucí, okno na sever), z předsíně rovně je obývací pokoj (19,65m², plovoucí, okno na jih), průchozí do kuchyně (9,14m², plovoucí, kuchyňská linka, sporák, balkon na jih), kuchyně průchozí do ložnice (8,20m², plovoucí, okno na jih). K užívání bytu náleží sklep.

Vytápění bytu ústřední do radiátorů z kotelny na tuhá paliva v přízemí domu, ohřev teplé vody

bojlerem v koupelně, okna plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně vana, umyvadlo, WC samostatné. V bytě byla přibližně v roce 2010 provedena částečná rekonstrukce (podlahy, kuchyňská linka, okna), jinak je byt převážně v původním, spíše opotřebovaném a morálně zastaralém stavu. Byt je užíván trvale k bydlení.

Pozemky

Parc.č. 150/9 o výměře 115m², orná půda je pozemek východně od budovy, jedná se o oplocený pozemek se studnou, hloubka studny nezjištěna

Parc.č. 168/5 o výměře 1602m² a parc.č. 168/17 o výměře 63m² jsou pozemky trvalého travního porostu okolo budov čp. 86 a čp. 87. Pozemky jsou převážně zatravněné, částečně oplocené, spíše neudržované

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 obci Sádek jsou dva bytové domy s bytovými jednotkami, ke dni ocenění nabízena zde není žádná bytová jednotka nabízena k prodeji. Ani v okolních podobných obcích nejsou v inzerci nabízeny k prodeji žádné bytové jednotky. Nejbližší jsou nabízeny bytové jednotky v městě Příbram a Jince. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen podobných nemovitých věcí v obci Sádek.

Pro rozdělení celkové ceny byla provedena analýza cen garáží a samotných pozemků

Nebytová jednotka č. 87/103, způsob využití garáž, LV č. 217, k.ú. Sádek

V obci Sádek ani blízkém okolí není k prodeji nabízena žádná garáž. Z databáze znalce jsou pro analýzu použity dva vzorky realizovaných prodejů řadových garáží v městě Příbram, samostatná okrajová část Podlesí, kde realizované ceny v roce 2016 byly 40.000,- a 42.000,- Kč za řadovou garáž. Z tohoto cenového údaje lze vycházet a obvyklá cena nebytové jednotky, garáž je odhadnuta na 40.000,- Kč.

Pozemky parc.č. 150/9, parc.č. 168/5 a parc.č. 168/17, LV č. 131, k.ú. Sádek

V obci Sádek ani blízkém okolí nejsou k prodeji nabízeny žádné podobné pozemky, resp. jejich spoluvlastnické podíly. Z databáze znalce jsou pro analýzu použity dva vzorky realizovaných prodejů pozemků v obci Sádek, kde realizované ceny byly k datu 10/2019 a 07/2019 v obou případech 100,- Kč/m². Z tohoto cenového údaje lze vycházet a obvyklá cena pozemků je odhadnuta na 100,- Kč/m².

Pozemky celkem: 1780m²

Cena pozemků: 1780*100 = 178.000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 10258/105160

Cena spoluvlastnického podílu: 17.363,- Kč

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá nebo 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 metr čtvereční plochy dle spoluvlastnického podílu na společných částech a pozemcích.

lokality	cena	druh ceny
1) Sádek, okr. Příbram Bytová jednotka 3+1 o ploše 73,78m ² , rekonstruovaná, v lepším stavu, garáž a spoluvlastnický podíl na pozemcích.	1 565 000,- Kč	Kupní cena, prodej 04/2017
2) Sádek, okr. Příbram Bytová jednotka 4+1 o ploše 85,78m ² , rekonstruovaná, v lepším stavu, garáž a spoluvlastnický podíl na pozemcích.	2 000 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2019
3) Sádek, okr. Příbram Bytová jednotka 4+1 o ploše 85,48m ² , rekonstruovaná, v lepším stavu, garáž a spoluvlastnický podíl na pozemcích.	1 650 000,- Kč	Kupní cena, prodej 11/2019

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 Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	21 212	18 136
2. byt Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	23 315	19 934
3. byt Sádek, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	19 303	16 504
minimum									16 504
maximum									19 934
median									18 136
průměr									18 192
jednotková cena (median)									18 136
započitatelná plocha m ²									83,88
porovnávací hodnota celkem									1 521 269

Porovnávací hodnota celkem: 1 520 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – trvající poptávka po rezidenčních nemovitých věcech

Slabé stránky – převážně původní, již opotřebovaný a morálně zastaralý stav

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 kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 28.01.2020

ve výši: 1 520 000,- Kč

slovy: jedenmilionpětsetdvacet tisíc Kč

z toho:

bytová jednotka č. 87/3	<u>1 463 000,- Kč</u>
nebytová jednotka garáž č. 87/103	<u>40 000,- Kč</u>
spoluvlastnický podíl ve výši 10258/105160 na pozemcích parc.č. 150/9, parc.č. 168/5 a parc.č. 168/17	<u>17 000,- Kč</u>

V Plzni, 05.02.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2834/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

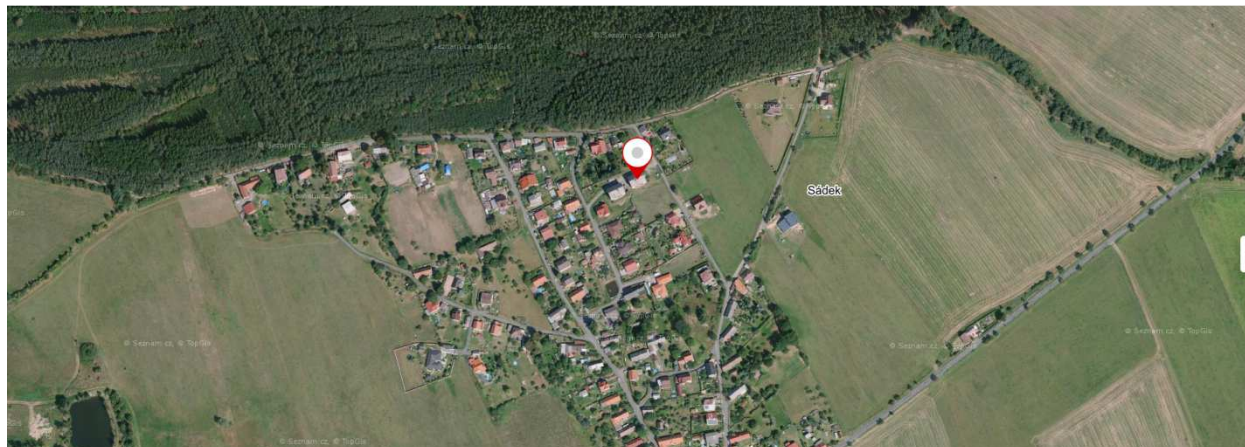
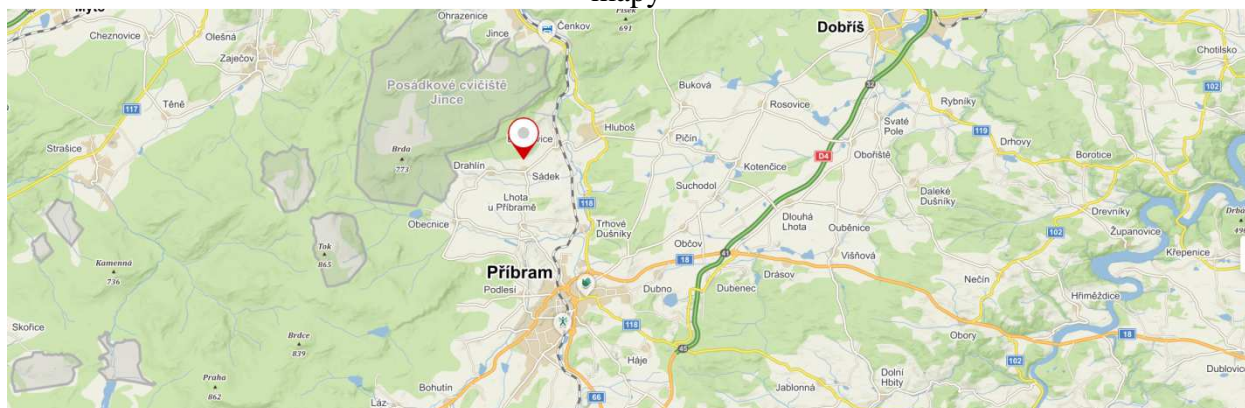
8.1. Osvědčení

Výše podepsaná 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 jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

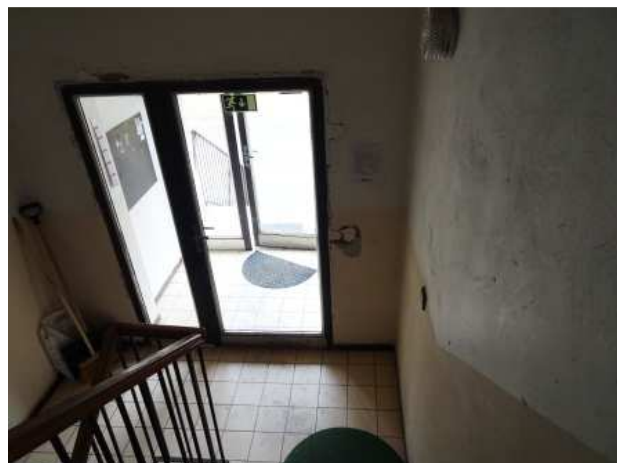
mapy



vstup do domu



chodba



schodiště



vstup do bytu

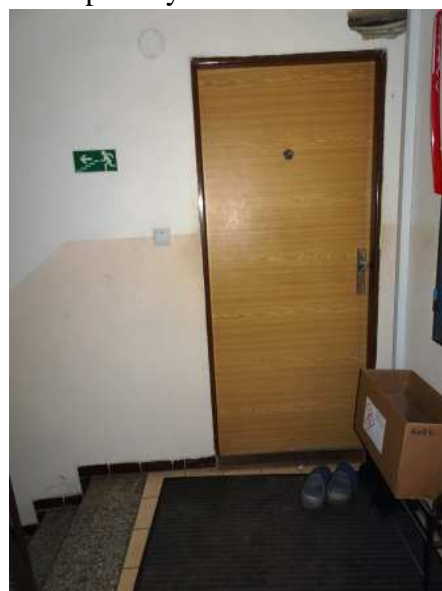


schéma bytu



předsň



koupelna



WC



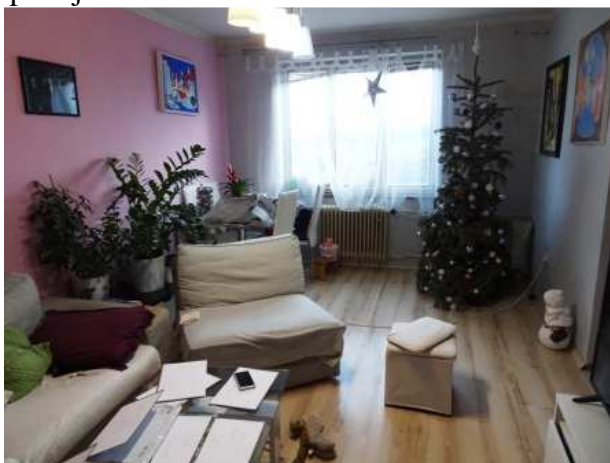
pokoj



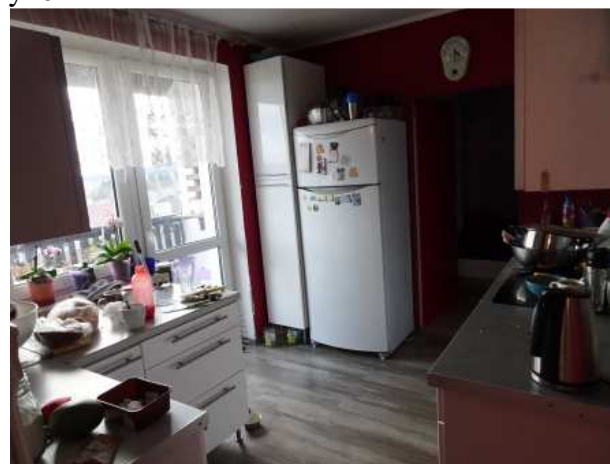
pokoj



pokoj



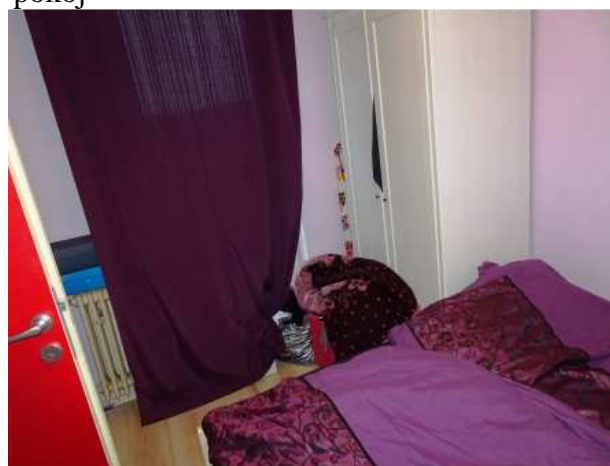
kuchyně



pohled z balkonu



pokoj



garáž



pohled severovýchodní



pohled jihovýchodní



pohled severní



pohled západní



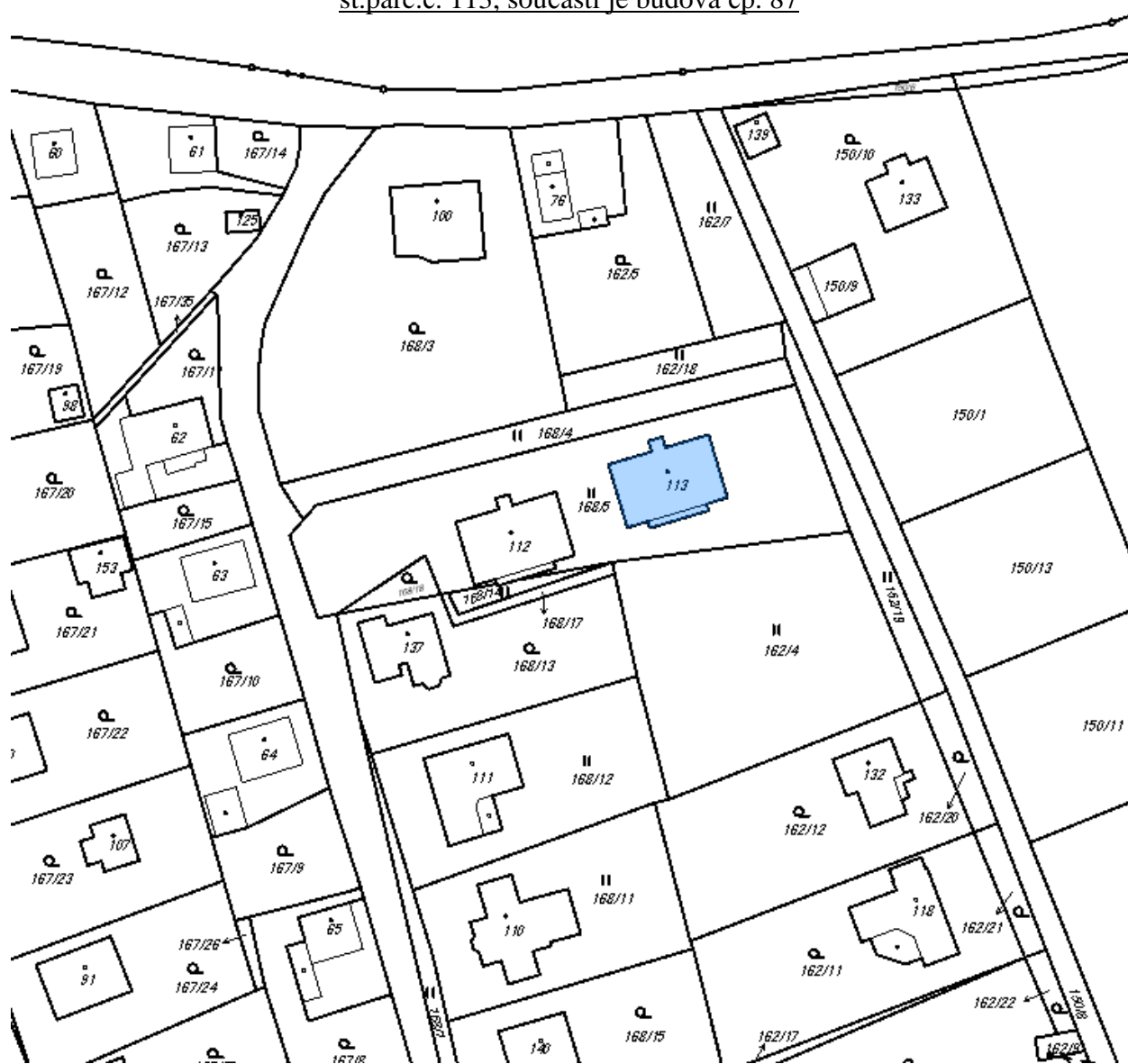
pohled jihozápadní



pozemek parc.č. 150/9 se studnou



katastrální mapa
st.parc.č. 113, součástí je budova čp. 87



pozemky parc.č. 150/9, parc.č. 168/5 a parc.č. 168/17, k.ú. Sádek

