ZNALECKÝ POSUDEK
O OBVYKLÉ CENĚ

č. 843-132/2020

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 387/4, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 387, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 357 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 740/3377. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 2091, bytový dům je zapsán na LV č. 1487, pozemek je zapsán na LV č. 1487, vše pro k.ú. Holýšov, **obec Holýšov** u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

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

Dle stavu ke dni prohlídky 30.06.2020 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 10.07.2020

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. 387/4, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově č.p. 387, byt. dům, stojící na pozemku parc.č. 357 a podíl na bytovém domě a pozemku ve výši 740/3377. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 2091, bytový dům je zapsán na LV č. 1487, pozemek je zapsán na LV č. 1487, vše pro k.ú. Holýšov, obec Holýšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2091 pro k.ú. Holýšov ze dne 16.06.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1487 pro k.ú. Holýšov ze dne 07.07.2020
- 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. 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 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 2091 ze dne 16.06.2020 pro k.ú. Holýšov
Fišer Zdeněk, třída 1. máje 387, 34562 Holýšov

Adresa:	Třída 1. máje čp. 387
Název katastrálního území:	Holýšov
Název obce:	Holýšov
Název okresu:	Domažlice
List vlastnictví:	LV č. 2091

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2091 ze dne 16.06.2020 pro k.ú. Holýšov
Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Fišer Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fišer Zdeněk
Zahájení exekuce - Fišer Zdeněk

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v mírně okrajové, jižní části města Holýšov, při zpevněné komunikaci ul. třída 1. máje se vstupem do domu z ulice a chodníku (parc.č. 1499/5 a parc.č. 1314/1 ve vlastnictví město Holýšov). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy, sídlištní zástavbou a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován z jihozápadní strany, bytový dům je podsklepený, má 2 nadzemních podlaží a částečně využité podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 50 tých letech min. století, již dříve byla vyměněna střešní krytina, přibližně před třemi roky bylo provedeno zateplení, jinak je bytový dům převážně v původním stavu. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný se sedlovou střechou.
Město Holýšov náleží pod Plzeňský kraj. Je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. Trvalý pobyt má v Holýšově hlášeno přibližně 5200 obyvatel. Holýšov je s dobrou občanskou a technickou vybaveností.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o ploše bytu 57,13m2 v 2 nadzemním podlaží (1 patro) bytového domu. V bytě je předsíň (5,84m2, PVC) z předsíně vpravo je sociální zařízení (3,93m2, umyvadlo, vana, WC, kotel), z předsíně rovně je kuchyně (16,00m2, PVC, kuchyňská linka, sporák, okna na jihozápad a jihovýchod), z předsíně rovně je pokoj (13,69m2, PVC, okna na jihovýchod a severovýchod), z předsíně vlevo pokoj (8,00m2, koberec, okno na severovýchod) a pokoj (9,67m2, PVC, okno na severovýchod). K užívání bytu náleží sklep o ploše 9,23m2.

Vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z vlastního plynového kotle, kombinovaného s ohřevem teplé vody, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC společně. V bytě byla přibližně před devíti roky provedena celková rekonstrukce, byt je v dobrém, běžném stavu. Byt je ke dni ocenění 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 hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Holýšově není ke dni ocenění nabízen žádný podobný byt. V realitní inzerci je v Holýšově nabízeno přibližně osm bytů v cenové relaci od 1.095.000,- Kč za byt 2+kk o ploše 38m2 v novějším bytovém domě po 2.270.000,- Kč za byt 3+1 o ploše 70m2 po celkové rekonstrukci ve zděném domě. Jedná se o byty v družstevním vlastnictví.
Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných, kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

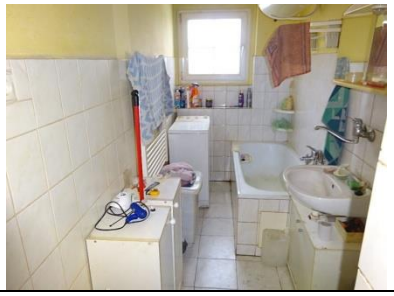
Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, 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.

lokalita	cena	druh ceny
1) Americká ul., Holýšov	**1 070 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 02/2020**

Bytová jednotka 2+1 o ploše 47,00m2, převážně v původním stavu.

2) Ruská ul., Holýšov	**1 000 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 04/2019**

Bytová jednotka 2+1 o ploše 50,00m2, po částečné rekonstrukci. Prodej v insolvenci.



3) ul. Husova třída, Holýšov	**1 200 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 03/2019**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 56,00m2, v původním stavu.

4) ul. Husova třída, Holýšov	**1 399 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 12/2019**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 68,00m2, po rekonstrukci.

5) ul. Husova třída, Holýšov **995 000,- Kč** **Kupní cena, prodej 02/2020**

Bytová jednotka 1+kk o ploše 39,90m2, po rekonstrukci.

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/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Americká, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	22 766	23 790
2. byt Ruská ul., Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	20 000	21 000
3. byt Husova třída, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	21 429	22 393
4. byt Husova třda, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	20 574	19 545
5. byt Husova třída, Holýšov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	24 937	23 690
minimum									19 545
maximum									23 790
median									22 393
průměr									22 084
jednotková cena (median)									22 393
započitatelná plocha m2									57,13
porovnávací hodnota celkem									**1 279 330**

Porovnávací hodnota: 1 280 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – rekonstrukce bytu, poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky –

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 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 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: 30.06.2020

ve výši 1 280 000,- Kč

slovy: jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc Kč

V Pardubicích, 10.07.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

Jan Mikloško
Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 843-132/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

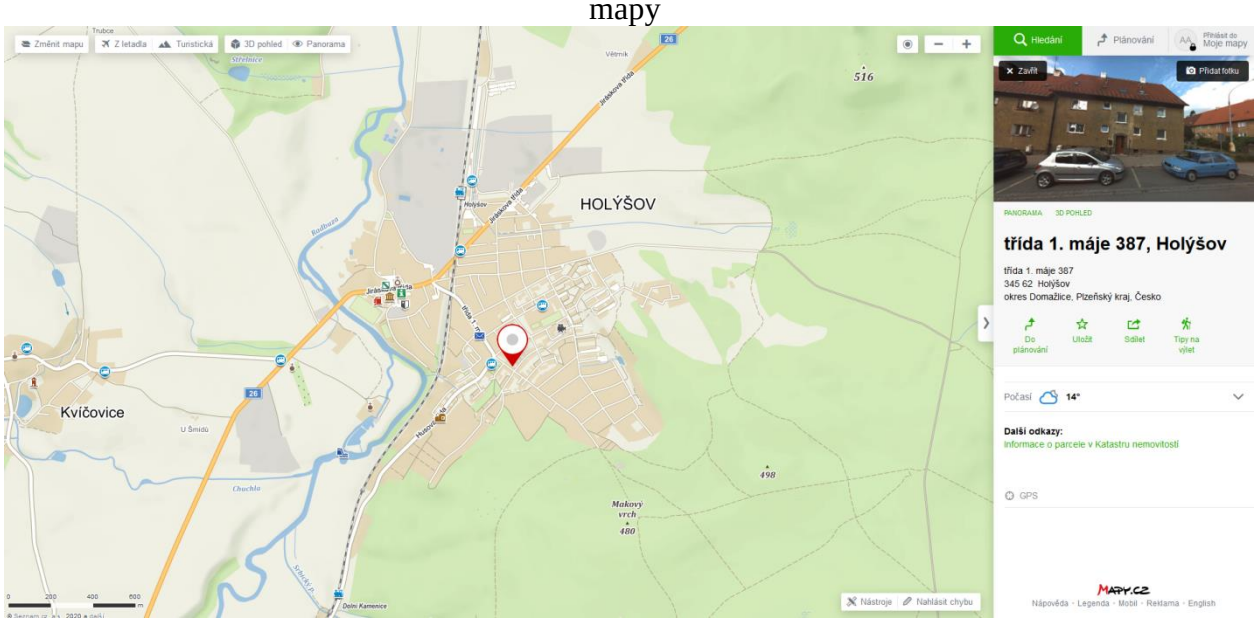
8.1. Osvědčení

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.

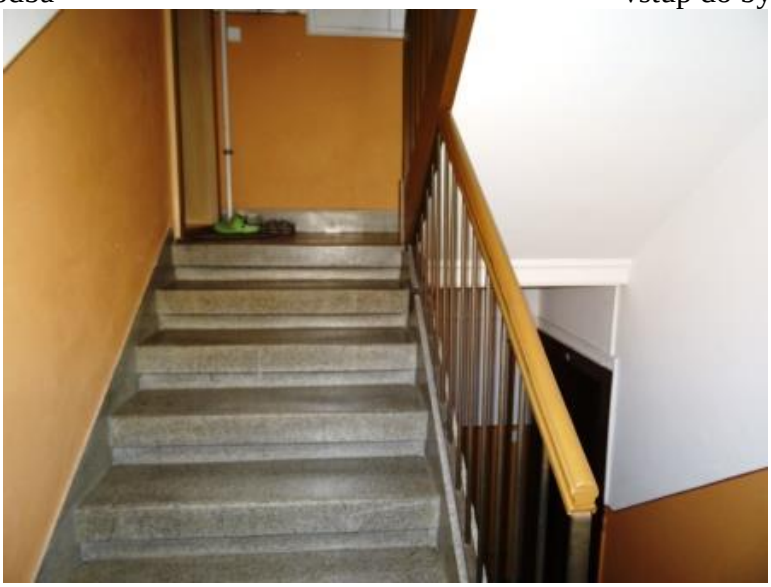
8.2. Fotodokumentace

mapy



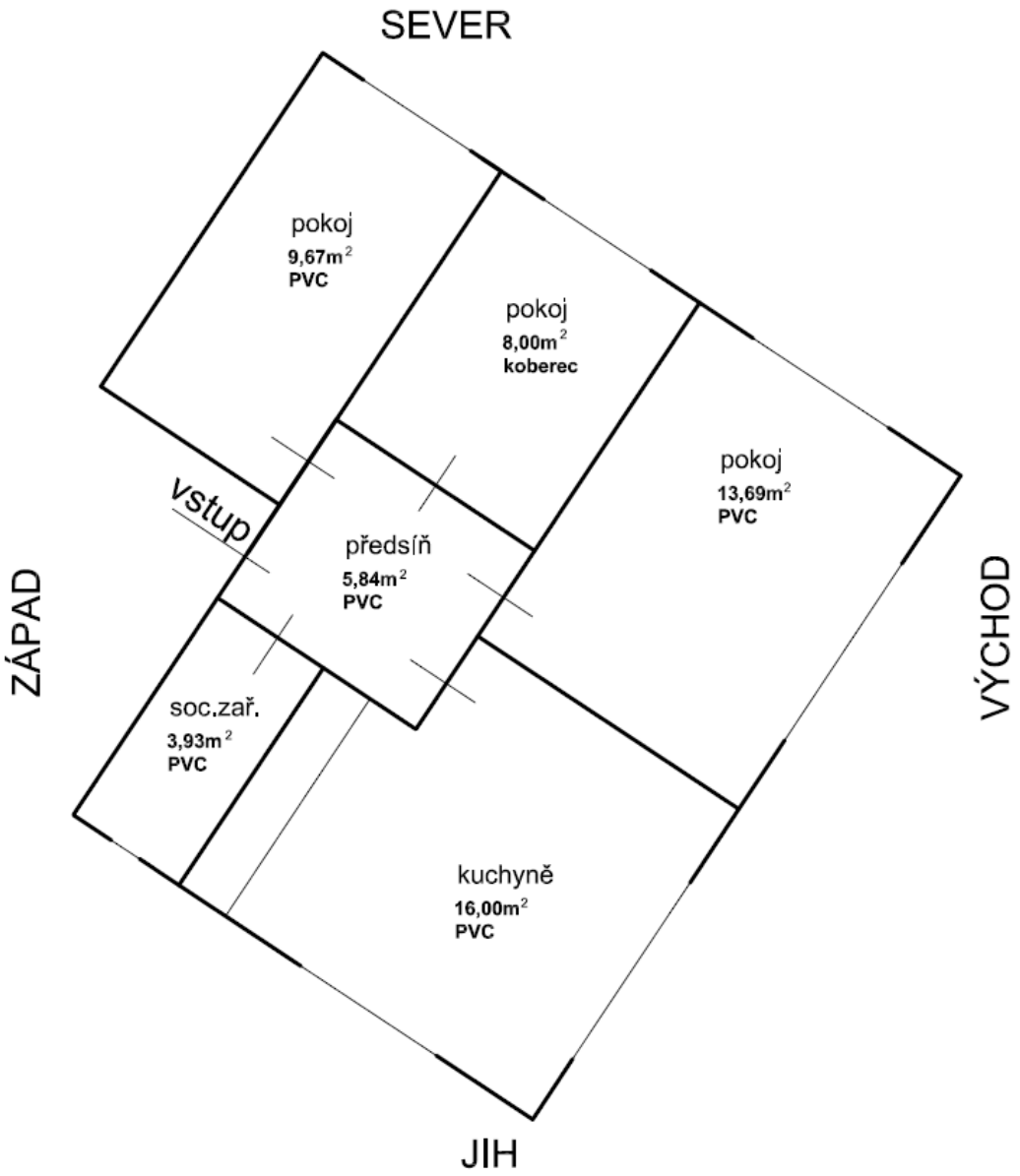
vchod do domu

chodba



vstup do bytu

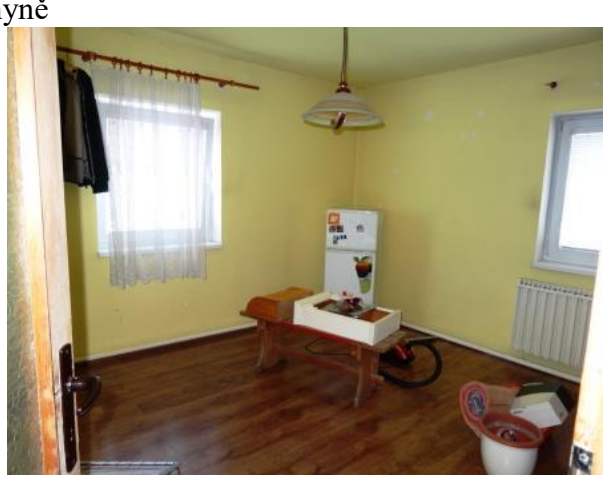
schéma bytu



předsíň

sociální zařízení

kuchyně



pokoj

pokoj

pokoj

pohled severovýchodní

pohled východní

pohled jihovýchodní

pohled jižní

pohled jihozápadní

katastrální mapa