

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

1222-58/2022

Znalec:

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
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:

č.j. 094/2021-D

Předmět:



jednotka č. 125/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 125, způsob využití bytový dům, který stojí na pozemku st.parc.č. 171 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 4240/82360. Jednotka je zapsaná na LV č. 400, budova je zapsaná na LV č. 392, pozemek je zapsán na LV č. 551, vše pro **k.ú. Chválenice**, obec Chválenice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

11.05.2022

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. 125/5, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 125, způsob využití bytový dům, který stojí na pozemku st.parc.č. 171 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 4240/82360. Jednotka je zapsaná na LV č. 400, budova je zapsaná na LV č. 392, pozemek je zapsán na LV č. 551, vše pro k.ú. Chválenice, obec Chválenice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

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/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. 400 pro k.ú. Chválenice ze dne 23.08.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 400 pro k.ú. Chválenice ze dne 11.05.2022
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 551 pro k.ú. Chválenice ze dne 23.08.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 551 pro k.ú. Chválenice ze dne 11.05.2022
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 392 pro k.ú. Chválenice ze dne 11.05.2022
- 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. 424/2021 Sb.
- 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 08.04.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají ze 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. Byla doložena částečná původní dokumentace a dílčí starší odhady.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 400 pro k.ú. Chválenice ze dne 11.05.2022
Matejov Tomáš, č. p. 125, 33205 Chválenice

Adresa:	čp. 125
Název katastrálního území:	Chválenice
Název obce:	Chválenice
Název okresu:	Plzeň - město
List vlastnictví:	LV č. 400

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 400 pro k.ú. Chválenice ze dne 11.05.2022
Zástavní právo smluvní

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné části města Chválenice, v severní části, při zpevněné komunikaci, s hlavním do domu ze severovýchodní části z ulice a chodníku (parc.č. 651/31 a parc.č. 651/30 ve vlastnictví obec Chválenice). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s běžnou možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 80 tých letech min. století, je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový, revitalizovaný, bez výtahu.

Chválenice patří administrativně pod okres Plzeň - město a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností je město Starý Plzenec (v dojezdové vzdálenosti cca 6km). Ve Chválenicích má trvalý pobyt hlášeno přibližně 750 obyvatel, v obci je veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, pošta, kulturní a sportovní zařízení, restaurace, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, doprava autobusová.

Popis a stav

Bytová jednotka velikosti 1+1 o podlahové ploše bytu 38,10m² v 2 nadzemním podlaží (1 patro, poslední) bytového domu. V bytě je předstíh 2,60m² koupelna 2,00m², WC 1,00m², kuchyně 12,40m² a pokoj 20,10m² (částečně rozdělený na dvě místnosti, jedna s oknem, jedna bez okna).

Okna bytu plastová z kuchyně a pokoje na jihozápad, vytápění bytu je ústřední teplovodní do radiátorů z dálkového zdroje vč. teplé užitkové vody, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni kuchyňská linka se sporákem, v koupelně umyvadlo, sprchový kout, WC společně, na podlahách PVC, koberec. V bytě byla provedena již dříve částečná rekonstrukce (sociální zařízení, předstíh, kuchyňská linka, podlahové krytiny apod.), byt je v dobrém, běžném stavu, užíván k bydlení. K užívání bytu náleží sklep o ploše 4,30m².

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. 424/2021 Sb. §1a), §1c), tj. určení obvyklé ceny a zjištěné 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 průměrná 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, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² započitatelné plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné 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. 424/2021 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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

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 nemovitých věcech	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,324$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,405}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,443}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 291,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m ²
kuchyně:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
předsín:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
sklep:	4,30 *	0,80 =	3,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,54 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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: 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 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,882}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,324**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 20\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 0,882 = 17\,896,66 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,54 \text{ m}^2 * 17\,896,66 \text{ Kč/m}^2 * 1,324 * 1,061 = 1\,044\,339,85 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 044 339,85 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,324**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,324 * 1,000 * 1,061 = 1,405$$

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	787,-	1,405		1 105,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	171	245	1 105,74	270 906,30
Stavební pozemek - celkem			245		270 906,30

Pozemek - zjištěná cena celkem = **270 906,30 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. = 270 906,30 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **270 906,30 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 044 339,85 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 270 906,30 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 240 / 82 360

Hodnota spoluvlastnického podílu:

270 906,30 Kč * 4 240 / 82 360 = 13 946,61 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 946,61 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **1 058 286,46 Kč**

Výsledky

1. Bytová jednotka	1 058 286,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 044 339,85 Kč
1.2. Pozemek	13 946,61 Kč
	= 1 058 286,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 058 286,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 058 290,- Kč**

slovy: Jedenmilionpadesátosmtisícdevětdevadesát Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a
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. Ve Chválenicích není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný byt. V okolí cca 5 km (krom Plzně) pak je nabízeno pět bytů v cenové relaci od 2.690.000,- Kč za byt 1+1 o ploše 38m² ve Starém Plzenci po 4.900.000,- Kč za byt 2+kk o ploše 59m² v novějším bytovém domě ve Štěnovicích. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí, u dřívějších prodejů bude použit koeficient K3, index cenového nárůstu nemovitých věcí ve výši ročního růstu (za období 4Q2020 - 4Q2021) 16%, tj. 4% kvartálně. Jako zdroj této informace je použito indexů bankovního sektoru, kde jsou uvedeny čtvrtletní a roční změny průměrných vážených cen.

Porovnávací metoda

lokalita	cena	druh ceny
1) ul. Herejkova, Starý Plzenec, Plzeň město	2 400 000,- Kč	kupní cena, prodej 10/2021
Prodej zrekonstruovaného mezonetového bytu 2+kk o ploše 37,02m ² ve 3.patře bytového domu bez výtahu. K jednotce náleží sklepní kóje v mezipatře.		
		
2) ul. Herejkova, Starý Plzenec, Plzeň město	2 800 000,- Kč	kupní cena, prodej 03/2022
prodej pěkného mezonetového bytu o ploše 39,02m ² . Byt disponuje předsíní, koupelnou se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Z předsíně vejde do obývacího pokoje s kuchyňskou linkou ve tvaru „L“ a po dřevěných schodech do mezonetu – ložnice. V prvním nadzemním pochodí je k dispozici sklepní kóje.		



3) ul. Jiráskova, Starý Plzenec, Plzeň město **3 360 000,- Kč** **kupní cena, prodej 08/2021**
 slunný byt 2+1 po celkové rekonstrukci z roku 2015 o velikosti 52 m², který je umístěn ve 3. patře šestipatrového panelového domu s výtahem. V obývacím pokoji je plovoucí podlaha, zbytek bytu PVC, plastová okna, zděná koupelna se sprchovým koutem, toaleta - obklady a dlažba.



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 - koeficient stav bytu

K3 - koeficient cenového růstu

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	Kč/m ²	Kč/m ² upr.
1. byt Starý Plzenec, Plzeň - město	0,95	0,95	1,08	64 830	63 190
2. byt Starý Plzenec, Plzeň - město	0,95	0,95	1,00	71 758	64 762
3. byt Starý Plzenec, Plzeň - město	0,95	0,95	1,08	64 615	62 980
minimum					62 980
maximum					64 762
median					63 190
průměr					63 644
jednotková cena (median)					63 190
započitatelná plocha m ²					38,1
porovnávací hodnota celkem					2 407 531

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 1.058.290,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 2.407.531,- 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 median po zaokrouhlení 2.400.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 2 400 000,- 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena 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 je určena:

ve výši: 2 400 000,- Kč

slovy: dvamilion čtyřistatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

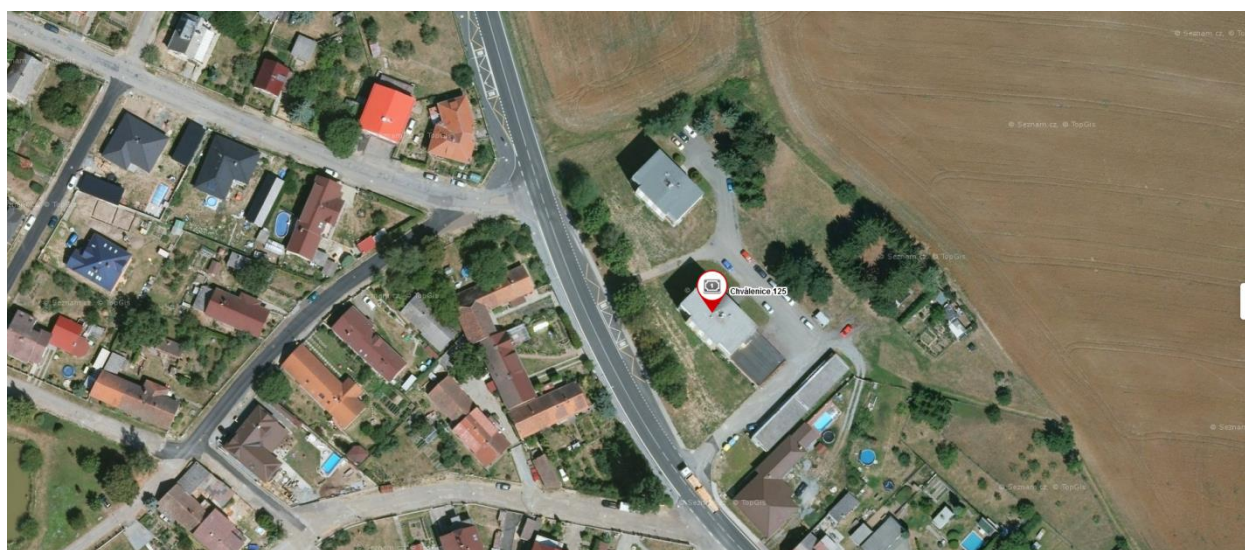
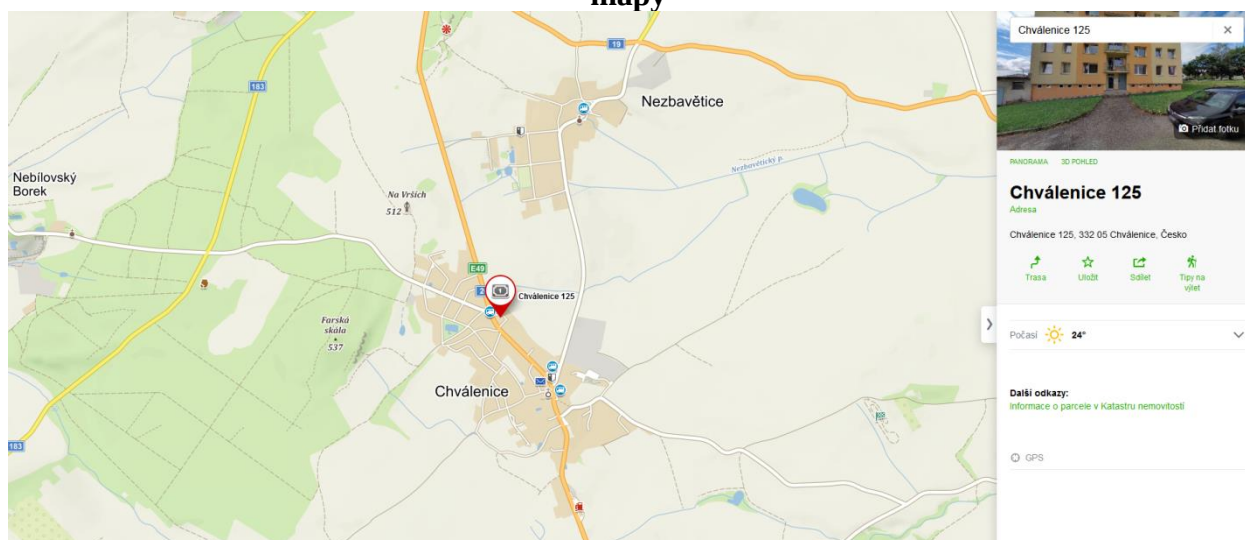
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

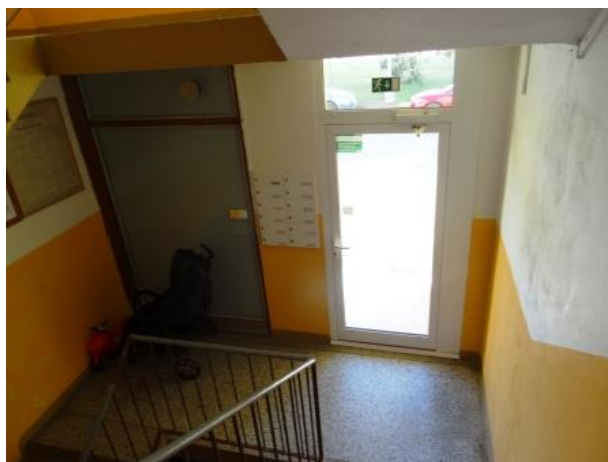
7.2. Přílohy

mapy



fotodokumentace

vstup do domu



chodba domu, vstup do bytu

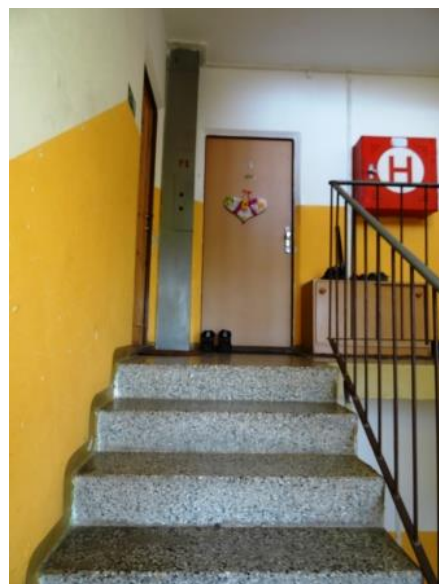
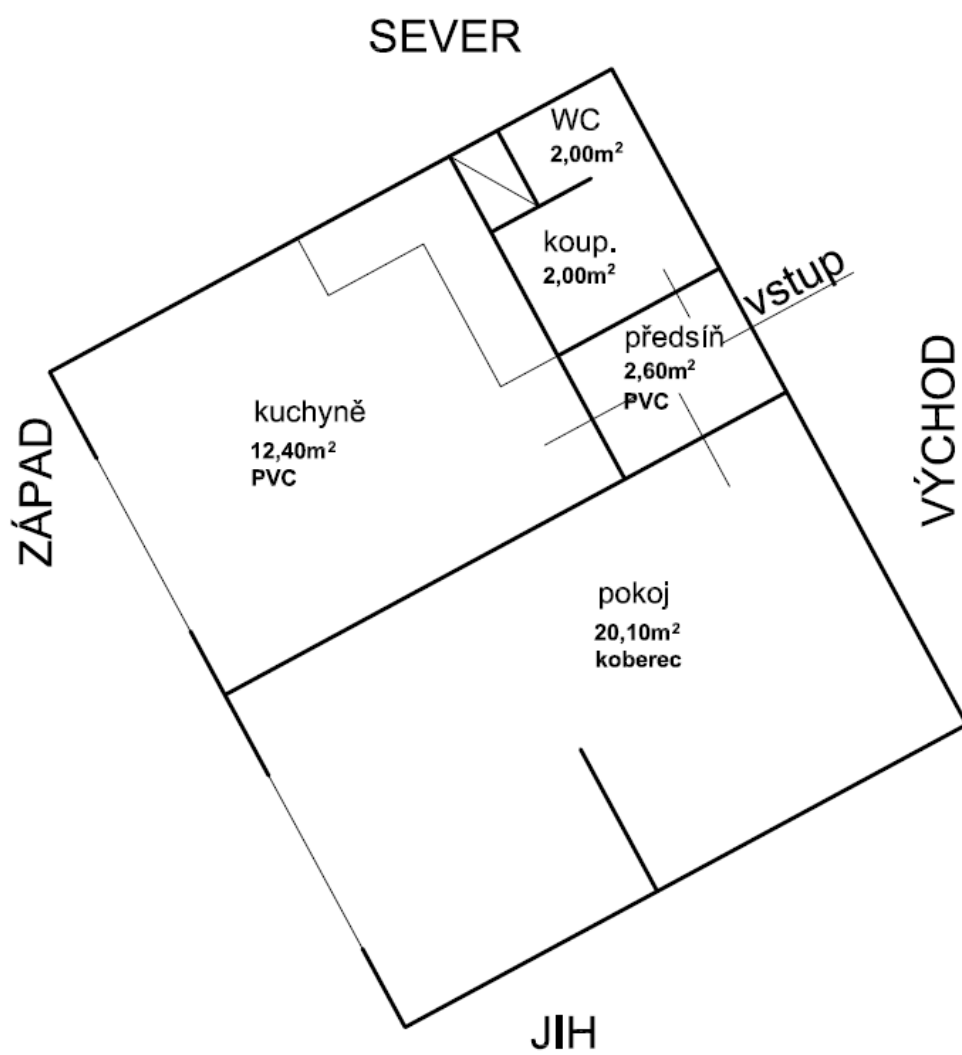


schéma bytu



předsín



koupelna, WC



kuchyně



přepažený pokoj



pohled jihozápadní



pohled severní



pohled severovýchodní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/9

370 01 České Budějovice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 1222-58/2022 evidence posudků.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Českých Budějovicích dne 11.05.2022

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti