

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2716/2019

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1067/1, způsob využití byt, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 1067, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 103/8 a podíl na bytovém domě čp. 1067 a pozemku st.parc.č. 103/8 ve výši 6240/145393. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 3614, bytový dům je zapsán na LV č. 2863, pozemek je zapsán na LV č. 2863, vše pro k.ú. Sedlčany, **obec Sedlčany** u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: CFI servis s.r.o.
Mgr. Radan Vencel
Chmelova 357/2
500 03 Hradec Králové

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSHK 41 INS 11668 / 2018**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 29.05.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

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

V Plzni 31.05.2019

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. **1067/1, způsob využití byt**, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 1067, byt. dům, stojící na pozemku st.parc.č. 103/8 a podíl na bytovém domě čp. 1067 a pozemku st.parc.č. 103/8 ve výši 6240/145393. Bytová jednotka je zapsána na LV č. 3614, bytový dům je zapsán na LV č. 2863, pozemek je zapsán na LV č. 2863, vše pro k.ú. Sedlčany.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 3614 pro k.ú. Sedlčany ze dne 31.10.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 2863 pro k.ú. Sedlčany ze dne 31.05.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Smlouva o smlouvě budoucí č. 1017132 na koupi bytové jednotky ze dne 16.01.2017
- Kupní smlouva ze dne 16.01.2017
- Smlouva o nájmu bytu č. 1017132 ze dne 16.01.2017
- fyzická prohlídka oceňované nemovitosti 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 a sdělení na místě samém, 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, snižena 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 5% 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 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 3614 ze dne 31.10.2018 pro k.ú. Sedlčany
CFI servis s.r.o., Kollárova 1114/5, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Adresa:	Za Nemocnicí čp. 1067
Název katastrálního území:	Sedlčany
Název obce:	Sedlčany
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 3614

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle LV č. 3614 ze dne 31.10.2018 pro k.ú. Sedlčany

Bez zápisu

Poznámka:

- Smlouva o nájmu bytu č. 1017132 ze dne 16.01.2017 na dobu určitou do 31.01.2027
- Smlouva o smlouvě budoucí č. 1017132 na koupi bytové jednotky ze dne 16.01.2017

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedené Smlouvy o nájmu a Smlouvy o smlouvě budoucí

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postaven v zastavěné části města Sedlčany, v blízkosti centra, při zpevněné komunikaci, ul. Za Nemocnicí (parc.č. 103/1 ve vlastnictví Město Sedlčany), s hlavním vstupem do domu z východní strany a zadním vstupem ze západní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se vzrostlými stromy, se zástavbou bytovými domy a občanskou vybaveností.

Bytový dům je podsklepený, má osm nadzemních podlaží, byl postaven přibližně v osmdesátých letech min. století, je panelový s plochou střechou, s výtahem, před sedmi roky revitalizovaný, napojen na dostupné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektro, plyn).

Město Sedlčany spadá do okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Sedlčany jsou obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. V Sedlčanech má trvalý pobyt hlášeno přibližně 7 150 obyvatel, v obci je obecní úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace, kulturní a sportovní zařízení, mateřská a základní škola, odborné učiliště, zdravotní zařízení, autobusová doprava s linkami místního významu i dálkovými linkami a železniční zastávka.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka velikosti 2+1 o ploše bytu 62,40m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. V bytě je obdélníková předsíň (8,92m², PVC), vpravo je WC (0,95m², PVC), koupelna (2,56m², PVC, umyvadlo, vana, jádro umakartové), okolo sociálního zařízení do "L" je kuchyně (11,20m², PVC, původní kuchyňská linka, sporák, okno na východ), z kuchyně se vchází do pokoje (16,00m², koberec, okno na východ), tento pokoj byl zvětšen probouráním zdi do původní šatny (2,70m², koberec), z před síně pak vlevo pokoj (20,07m², koberec, okno na sever, zasklená lodžie o ploše 3,12m² na západ, pokoj je částečně rozdělený příčkou na dva prostory).

K užívání bytu náleží drátěná sklepní kóje o ploše 2,16m².

Vytápění bytu ústřední do radiátorů z centrálního zdroje vč. teplé vody, okna plastová (přibližně před sedmi roky vyměněná), dveře původní náplňové do kovových zárubní, v kuchyni původní kuchyňská linka, sporák, v koupelně vana, umyvadlo, jádro umakartové, WC samostatné. Byt je v původním, opotřebovaném stavu, morálně zastaralý. Byt je užíván k bydlení na základě nájemní smlouvy.

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 Sedlčanech jsou ke dni ocenění nabízeny dva byty, oba po rekonstrukci a větší velikosti, z toho jedna nabídka bude použita ve výpočtu porovnávací hodnoty, ostatní vzorky jsou realizované, kupní ceny databáze.

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.

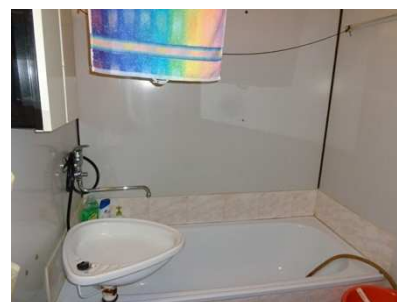
lokality	cena	druh ceny
1) Na Severním sídlišti, Sedlčany Bytová jednotka o ploše 53,64m ² .   	1 280 000,- Kč	Kupní cena, prodej 01/2018
2) U Kulturního domu, Sedlčany Bytová jednotka o ploše 52,22m ² .   	1 270 000,- Kč	Kupní cena, prodej 11/2018
3) Na Severním sídlišti, Sedlčany Bytová jednotka o ploše 66,60m ² .   	1 400 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2018
4) U Kulturního domu, Sedlčany Bytová jednotka o ploše 67,30m ² . 	1 800 000,- Kč	Kupní cena, prodej 12/2018



5) U Školky, Sedlčany
Bytová jednotka o ploše 82,50m².

1 520 000,- Kč

Kupní cena, prodej 08/2018



6) Za Nemocnicí, Sedlčany
Bytová jednotka o ploše 89,00m².

2 399 997,- Kč

Nabídková cena



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. Na Severním sídlišti, Sedlčany	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	23 863	17 181
2. U Kulturního domu, Sedlčany	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	24 320	19 699
3. Na Severním sídlišti, Sedlčany	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	21 021	17 973
4. U Kulturního domu, Sedlčany	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	26 746	17 331
5. U Školky, Sedlčany	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	0,90	18 424	16 416
6. Za Nemocnicí, Sedlčany	1,00	1,00	1,00	1,10	0,80	0,95	0,90	26 966	20 289
minimum									16 416
maximum									20 289
median									17 652

průměr	18 148
jednotková cena (median)	17 652
započitatelná plocha m ²	62,4
porovnávací hodnota celkem	1 101 496

Porovnávací hodnota: 1 100 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – klidná poloha

Slabé stránky – byt v původním, opotřebovaném, morálně zastaralém stavu

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, 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 přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 29.05.2019**

ve výši 1 100 000,- Kč

slovy: jedenmilionstotisíc Kč

V Plzni, 31.05.2019

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. 2716/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

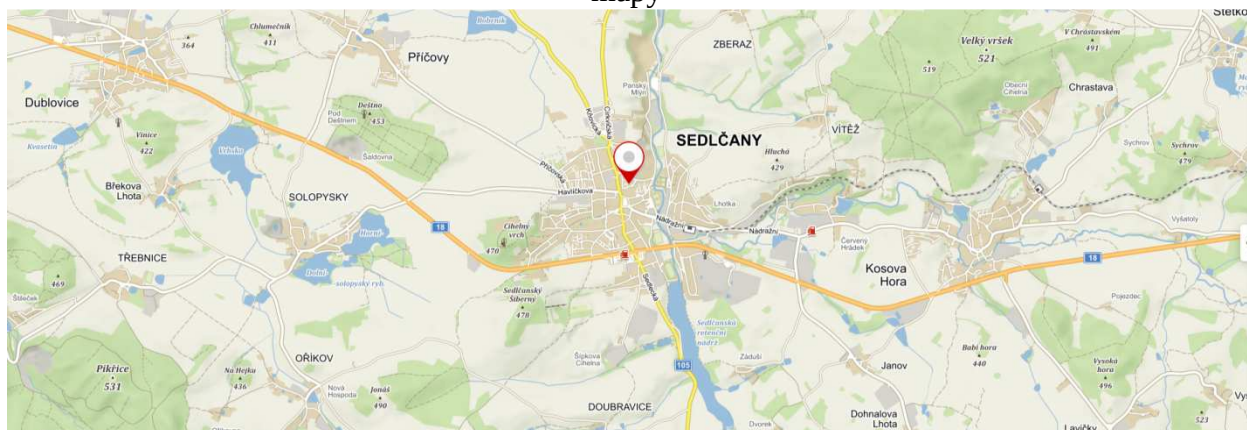
8.1. Osvědčení

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



vchod do domu



chodba domu

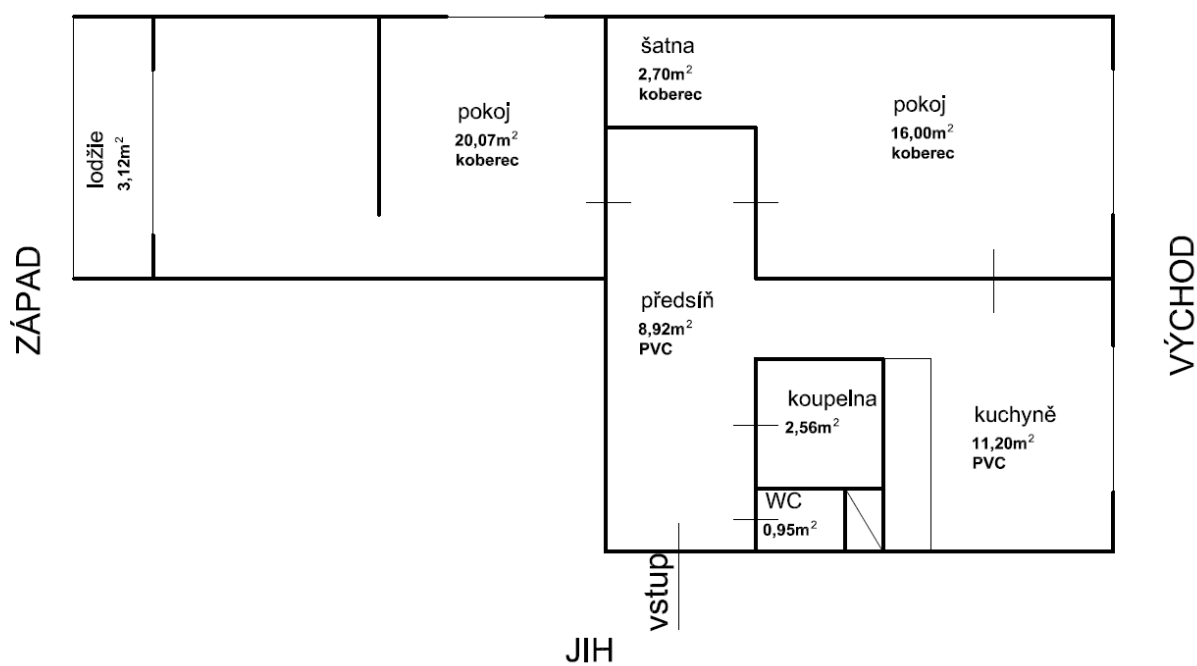


vstup do bytu



schéma bytu

SEVER



předsíň



kuchyně



koupelna, WC



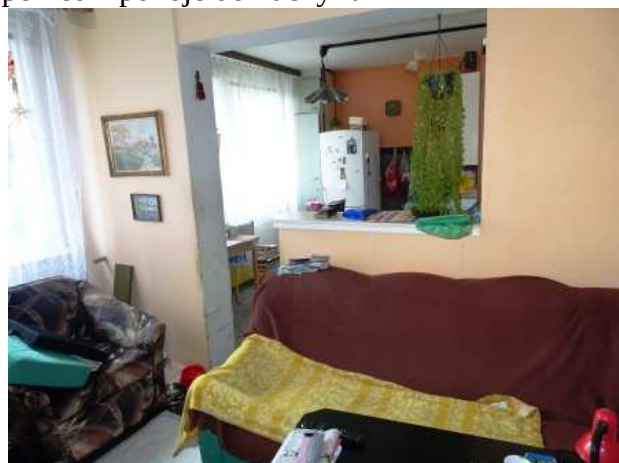
pokoj



pokoj s lodžií



pohled z pokoje do kuchyně



lodžie



pohled západní



pohled severozápadní



pohled východní



katastrální mapa

