

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

040701 - 3470/2024

Znalec:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54
616 00 Brno

Číslo jednací:

č.j. 97EX 271/23-38
ev. č. opr.: 1599037
č.j. ex. soudu: 304 EXE 185/2023-7

Předmět:



spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 nemovité věci: jednotka č. 542/18, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 541 a čp. 542, způsob využití bytový dům, který je součástí pozemku st. parc.č. 990/3 a podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 827/22164. Jednotka je zapsaná na LV č. 2586, budova a pozemek na LV č. 1286, vše pro k.ú. Horní Bříza, obec Horní Bříza u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

21.05.2024

Počet stran:

21 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 znalce je stanovit:

1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 271/23- 15 ze dne 28.04.2023, a to:

-spoluvlastnický podíl povinného o velikosti 1/14 na nemovitých věcech, a to:

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558885 Horní Bříza

Kat.území: 642631 Horní Bříza

List vlastnictví: 2586

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
542/18	byt		byt.z.	827/22164
Vymezeno v:				
Budova	Horní Bříza, č.p. 541, 542, byt.dům, LV 1286 na parcele St. 990/3, LV 1286			
Parcela	St. 990/3	zastavěná plocha a nádvoří		486m2

- 2) stanovit cenu obvyklou.
- 3) uvést příslušenství nemovitostí.
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu

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. Nemovitá věc je užívána v souladu s jejím určením.

2. VÝČET PODKLADŮ

Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

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

Znalec při sběru a tvorbě dat vycházel z:

- informace a podklady od zadavatele
- 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.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://inem.cz/estate-database/> - historická realitní inzerce
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183> - Stavební zákon
- místní šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, znalec tvořil data při místním šetření, na kterém nemovitou věc osobně prohlédl, zaměřil a pořídil fotodokumentaci. Věrohodnost ostatních zdrojů dat znalec ověřit nemůže, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec sebral a tvořil 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

- USNESENÍ č.j. 97EX 271/23-38 ze dne 05.04.2024
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2586 pro k.ú. Horní Bříza ze dne 05.04.2024
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1286 pro k.ú. Horní Bříza ze dne 17.05.2024
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- část nabývacího titulu
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dne 09.05.2024 za přítomnosti paní Horvátové Magdalény a Bellmer Monika Maria, doměření a pořízení fotodokumentace. 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.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2586 pro k.ú. Horní Bříza ze dne 05.04.2024

Bellmer Monika Maria, Družstevní 542, 33012 Horní Bříza	3/14
Horvát Ladislav, Třída 1. máje 300, 33012 Horní Bříza	1/14
Horvát Miroslav, U Vrbky 637, 33012 Horní Bříza	1/14
Horvátová Jana, Třída 1. máje 300, 33012 Horní Bříza	1/14
Horvátová Magdaléna, Družstevní 542, 33012 Horní Bříza	8/14

adresa předmětu ocenění Družstevní 542, 330 12 Horní Bříza

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti – bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Horvát Miroslav

Výše uvedené poznámky a další obdobné údaje nejsou při vypracování znaleckého posudku zohledněny

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, části města Horní Bříza v blízkosti centra, při zpevněné komunikaci ul. Družstevní. Hlavní vstup do bytového domu je ze severozápadní strany z ulice a chodníku (parc.č. 207/13 a parc.č. 207/6 ve vlastnictví město Horní Bříza), zadní vstup pak z jihovýchodní strany. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými domy (sídlištní zástavba) a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, s dobrou parkováním. Bytový dům je podsklepený, má 6 nadzemní podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání přibližně v roce 1983, před 7 až 8 roky byl vyměněn výtah, před 5 až 6 roky byla vyměněna okna a zateplena fasáda. Bytový dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektro, plyn, teplo), je panelový s plochou střechou.

Město Horní Bříza se nachází v okrese Plzeň sever a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem je město Třemošná (v dojezdové vzdálenosti přibližně 6km), rozšířenou působností je město Nýřany (v dojezdové vzdálenosti přibližně 25km). V městě má nahlášený trvalý pobyt asi 4400 obyvatel. V městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, střední odborné učiliště, zdravotní středisko, ordinace lékaře, prodejny, restaurace, kulturní a sportovní zařízení, inženýrské sítě apod.), dobrá pracovní příležitost v městě, doprava autobusová městská, příměstská a železniční, dojezdová vzdálenost do statutárního města Plzeň přibližně 10km.

Popis a stav

Bytová jednotka velikosti 4+1 o podlahové ploše bytu 82,70m² v 6 nadzemním podlaží (poslední) bytového domu. V bytě je kuchyně 10,38m², čtyři pokoje 8,57m², 14,78m², 12,32m², 20,09m², předsíní 13,02m², koupelna 2,56m² a WC 0,97m².

Okna bytu plastová na jihovýchod a severozápad, 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, vana, WC samostatné, jádro umakartové, na podlahách PVC a koberec. Byt je v původním, běžně udržovaném stavu, užíván k bydlení.

Příslušenstvím bytu je lodžie o ploše 7,46m², přístupná z pokoje bytu, s orientací na jihovýchod a sklepní kóje v suterénu domu. Dle nabývacího titulu se jedná o jednu sklepní kóji o ploše 2,65m². Dle sdělení a místního šetření je s bytovou jednotkou užívána i druhá sklepní kóje o ploše 2,50m²

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny, §1a, §1b, tj. určení obvyklé ceny / tržní hodnoty v souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

zjištěná cena

Při ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou je vycházeno z díkce §38 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších přepisů.

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - .	II	0,80
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 železniční zastávka a autobusová zastávka - .	II	0,95
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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 snižující cenu - obtížná obchodovatelnost menšinového spoluvlastnického podílu	I	-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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,723}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,750}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,02
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	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,788}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,818}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 397,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koefficient dle typu podlahové plochy

kuchyně:	10,38 *	1,00 =	10,38 m ²
pokoj:	8,57 *	1,00 =	8,57 m ²
pokoj:	14,78 *	1,00 =	14,78 m ²
pokoj:	12,32 *	1,00 =	12,32 m ²
pokoj:	20,09 *	1,00 =	20,09 m ²
předsín:	13,02 *	1,00 =	13,02 m ²
koupelna:	2,56 *	1,00 =	2,56 m ²
WC:	0,97 *	1,00 =	0,97 m ²
sklepní kóje:	2,65 *	0,10 =	0,27 m ²
sklepní kóje:	2,50 *	0,10 =	0,25 m ²
lodžie:	7,46 *	0,20 =	1,49 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			84,70 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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,739}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_t = \mathbf{0,723}$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 42\,397,- \text{ Kč/m}^2 * 0,739 = 31\,331,38 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,70 \text{ m}^2 * 31\,331,38 \text{ Kč/m}^2 * 0,723 * 1,090 = 2\,091\,354,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 091 354,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,723$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,723 * 1,000 * 1,090 = 0,788$

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		1 499,-	0,788		1 181,21
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	990/3	486	1 181,21	574 068,06
Stavební pozemek - celkem			486		574 068,06

Pozemek - zjištěná cena celkem = 574 068,06 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 574 068,06 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 574 068,06 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 091 354,86 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 574 068,06 Kč

Spoluvlastnický podíl: 827 / 22 164

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$574\,068,06\text{ Kč} \cdot 827 / 22\,164 = 21\,420,06\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Bytová jednotka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

+	21 420,06 Kč
=	2 112 774,92 Kč
*	1 / 14

Bytová jednotka - zjištěná cena

= 150 912,49 Kč

Výsledky

1. Bytová jednotka

150 912,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

149 382,49 Kč

1.2. Pozemek

1 530,- Kč

= 150 912,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

150 912,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

150 910,- Kč

slovy: jedno sto padesát tisíc devět set deset Kč

obvyklá cena

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Analýza trhu

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně sjednaných 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. Přiměřený časový úsek je doba, po kterou se významně nemění poměry na trhu, v daném případě od roku 2022. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je sjednaná cena známá. 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 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 sjednaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na sjednané ceny. Pokud použité vzorky nemají rozdílné parametry,

kteř by měly významný podíl na ceně a korekční koeficienty byly by u všech vzorků ve výši 1,00, tzn. že použité vzorky hodnotím jako dostatečně podobné s oceňovanými nemovitými věcmi a jejich jednotkové ceny korekčními koeficienty neupravuji. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m2 plochy bytu. 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.

Pro určení porovnávací hodnoty budou použity vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

oceňovaná nemovitá věc: bytová jednotka

plocha bytové jednotky: 82,70m2

lokality	cena	druh ceny
1) Jedlová ul., Horní Břiza Bytová jednotka 2+1 o ploše 61,10m2, rekonstruovaná, lodžie.	2 750 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 02/2024
<u>Hodnocení:</u> K1 - lokality: podobná K2 – velikost: menší (vyšší jednotková cena) K3 – stav, stáří, rekonstrukce: lepší, rekonstruovaná		
		
2) Jedlová ul., Horní Břiza Bytová jednotka 2+1 o ploše 61,10m2, rekonstruovaná, lodžie.	2 590 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 12/2023
<u>Hodnocení:</u> K1 - lokality: podobná K2 – velikost: menší (vyšší jednotková cena) K3 – stav, stáří, rekonstrukce: lepší, rekonstruovaná		
		
3) Družstevní ul., Horní Břiza Bytová jednotka 3+1 o ploše 62,44m2, dříve rekonstruovaná, lodžie.	2 950 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 10/2023
<u>Hodnocení:</u> K1 - lokality: podobná K2 – velikost: menší (vyšší jednotková cena) K3 – stav, stáří, rekonstrukce: lepší, rekonstruovaná		



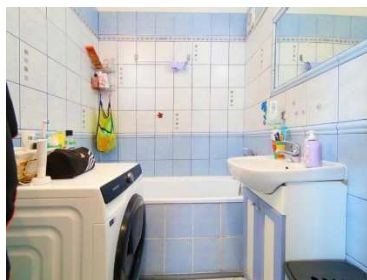
4) Komenského ul., Horní Bříza **3 400 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 11/2022**
Bytová jednotka 3+1 o ploše 72,10m², dříve částečně rekonstruovaná, lodžie.

Hodnocení:

K1 - lokalita: podobná

K2 – velikost: menší (vyšší jednotková cena)

K3 – stav, stáří, rekonstrukce: lepší, rekonstruovaná



5) Družstevní ul., Horní Bříza **3 240 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 11/2022**
Bytová jednotka 3+1 o ploše 72,13m², dříve částečně rekonstruovaná, lodžie.

Hodnocení:

K1 - lokalita: podobná

K2 – velikost: menší (vyšší jednotková cena)

K3 – stav, stáří, rekonstrukce: lepší, rekonstruovaná



6) Lipová ul., Horní Bříza **3 250 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 10/2023**
Bytová jednotka 4+1 o ploše 82,60m², převážně v původním stavu, lodžie.

Hodnocení:

K1 - lokalita: podobná

K2 – velikost: podobná

K3 – stav, stáří, rekonstrukce: podobné



srovnávací analýza

č.nem.	K1	K2	K3	K celkem	Kč/m2		
1. byt Jedlová ul., Horní Bříza	1,00	0,98	0,90	0,88	45 008	39 697	Kč/m2
2. byt Jedlová ul., Horní Bříza	1,00	0,98	0,90	0,88	42 390	37 388	Kč/m2
3. byt Družstevní ul., Horní Bříza	1,00	0,98	0,90	0,88	47 245	41 670	Kč/m2
4. byt Komenského ul., Horní Bříza	1,00	0,98	0,90	0,88	47 157	41 592	Kč/m2
5. byt Družstevní ul., Horní Bříza	1,00	0,98	0,90	0,88	44 919	39 619	Kč/m2
6. byt Lipová ul., Horní Bříza	1,00	1,00	1,00	1,00	39 346	39 346	Kč/m2
minimum						37 388	Kč/m2
maximum						41 670	Kč/m2
median						39 658	Kč/m2
průměr						39 885	Kč/m2
jednotková cena - vzorek č. 6						39 346	Kč/m2
plocha						82,70	m2
porovnávací hodnota						3 253 914	Kč
spoluvlastnický podíl ve výši 1/14						232 422	Kč
koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu						0,70	
porovnávací hodnota						162 696	Kč

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 150.910,- Kč, porovnávací hodnota činí 162.696,- Kč. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí, jednotková cena je určena ve výši vzorku č. 6, tj. nejvíce podobná bytová jednotka s oceňovanou. Koeficient prodejnosti menšinového spoluvlastnického podílu určen ve výši 0,70. Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení 160.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 160 000- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

§1c, tj. určení zjištěné ceny

Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. 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 určena z dikce zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a z ustanovení vyhl. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 1c.

§1a, tj. určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. K dispozici byly údaje o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí, sjednané (realizované) ceny byly v případě rozdílností upraveny korekcí. Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené ze sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí.

5.2. Kontrola postupu

§1c, tj. určení zjištěné ceny

- Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní a veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování je v souladu s obvyklými, obecně uznávanými metodami
- Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci

§1a, tj. určení obvyklé ceny

- Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní a veřejně přístupné databáze
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 nemovité věci: jednotka č. 542/18, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 541 a čp. 542, způsob využití bytový dům, který je součástí pozemku st. parc.č. 990/3 a podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 827/22164. Jednotka je zapsaná na LV č. 2586, budova a pozemek na LV č. 1286, vše pro k.ú. Horní Bříza, obec Horní Bříza u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 nemovité věci: jednotka č. 542/18, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 541 a čp. 542, způsob využití bytový dům, který je součástí pozemku st. parc.č. 990/3 a podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 827/22164. Jednotka je zapsaná na LV č. 2586, budova a pozemek na LV č. 1286, vše pro k.ú. Horní Bříza, obec Horní Bříza u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever je určena ve výši kolem:

160 000,- Kč

slovy: stošedesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

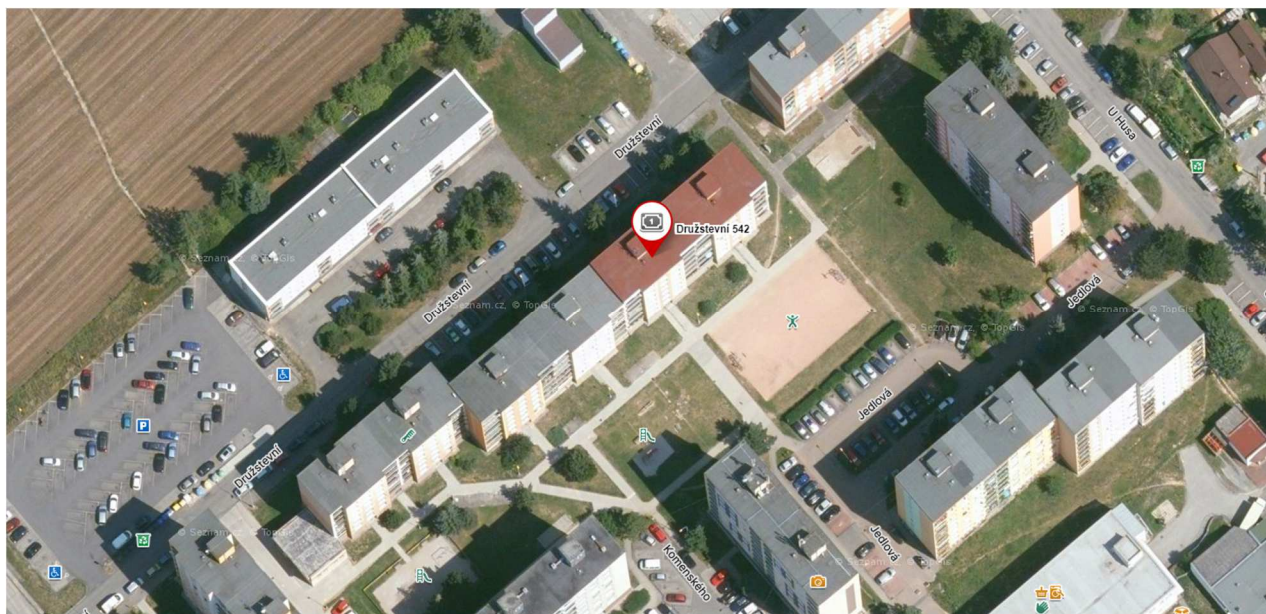
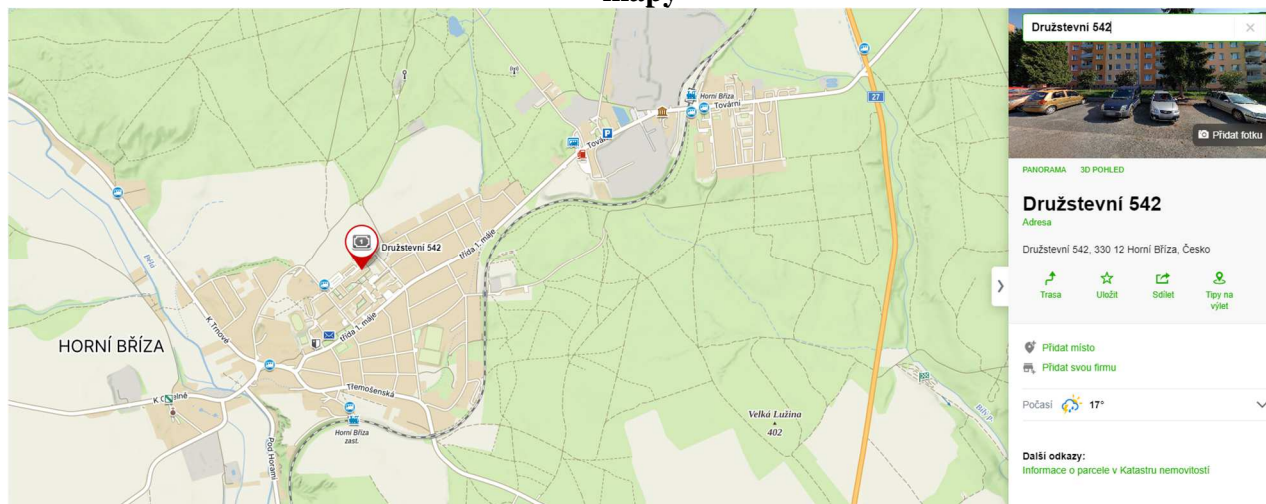
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- půdorys
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy



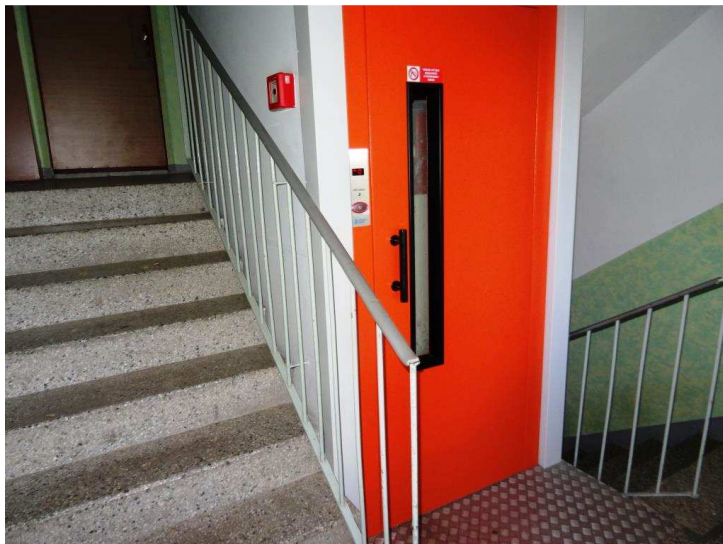


fotodokumentace

vstup do domu, chodba domu



chodba domu



vstup do bytu



chodba bytu



WC, koupelna



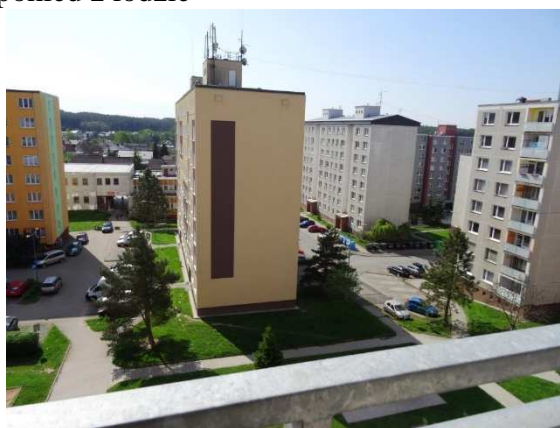
kuchyně



pokoj



pokoj s lodžíí, pohled z lodžie



sklepní kóje



pohled jihovýchodní



pohled severozápadní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- znalečné určené dle vyhl. č. 504/2020 Sb.

8. 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040701/2024.

8.1. Otisk znalecké pečeti



8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 21.05.2024