

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

č. 934-05/21

ZNALEC:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

ČÍSLO JEDNACÍ:

KSPL 51 INS 20381/2020

PŘEDMĚT:

Podíl ve výši $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 208/2 obsažené v bytovém domě čp. 207, 208, postaveném na pozemku p.č. 613, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu č. 207, 208 a pozemku p.č. 613, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram, a to ke dni 12. 2. 2021

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/3

DATUM:

17. 2. 2021

POČET STRAN:

13

PŘÍLOHY:

5

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni zpracování posudku.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Insolvenční řízení sp. zn. KSPL 51 INS 20381/2020

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalkyně pro ocenění vycházela z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově podle zákona č. 72/1994 Sb., informací o oceňované bytové jednotce poskytnuté spoluvlastníkem nemovitosti, vlastní prohlídkou nemovitosti, informací o prodejích obdobných nemovitostí, nabídkách trhu a statistických údajích skutečných realizovaných cen.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram, k.ú. Jince, LV – 1130, 1048 ze dne 18. 1. 2021
- snímek pozemkové mapy KN, k.ú. Jince, oblast oceňované nemovitosti
- Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově ze dne 25. 6. 2007
- prohlídka nemovitosti
- informace o realizovaných prodejích evidované Katastrálním úřadem hl. m. Praha
- informace z Atlasu cen České republiky o realizovaných prodejích, spol. Nexter Company s.r.o. a společnosti XP invest, s. r. o. INEM
- statistické přehledy ČSÚ
- Deloitte Real Index Q3 2020 a prosinec 2020 - Skutečné ceny prodaných bytů v ČR
- informace a údaje poskytnuté spoluvlastníkem

Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12. 2. 2021 za účasti spolumajitele.

Vlastnické a evidenční údaje

Milan Golis, Čsl. dělostřelců 172, 262 23 Jince, LV: 1130, podíl: 1 / 2
Helena Stormová, Jana Žižky 208, 262 23 Jince, LV: 1130, podíl: 1 / 2

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Znalkyně vycházela z údajů katastru nemovitostí, Prohlášení vlastníka, prohlídky nemovitosti a dalších statistických údajů ČSÚ, auditorské společnosti, společnosti Nexter Company s.r.o., Reas atlas cen, databáze INEM, nabídky trhu s nemovitostmi, vlastní prohlídka.

3. NÁLEZ

3.1. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví a Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově. Ostatní informace byly obstarány znalcem. Bytová jednotka č. 208/2 je součástí bytového domu č.p. 207, 208, ulice Jana Žižky, k.ú. Jince, obec Jince, který byl postaven cca v roce 1960. Za dobu užívání obytného domu nebyly provedeny žádné stavební úpravy, které by změnily mocnost stavby. Tak jak byla stavba tohoto obytného domu shledána, je domem obytným.

Bytový dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, sedlové zastřešení. Dům se skládá ze dvou vchodů se samostatnými popisnými čísly, přičemž v každém vchodu jsou umístěny 4 bytové jednotky, vždy 2 na podlaží. Oceňovaná bytová jednotka č. 208/2 o velikosti 70,20 m² se nachází v 1. nadzemním podlaží čp. 208. K bytu patří podíl o velikosti 702/5112 na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy p.č. 613 (357 m²). Pan Golis Milan, který je insolvenčním dlužníkem, je vlastníkem ½ bytu č. 208/2. Nemovitost nabyt na základě Smlouvy darovací ze dne 11. 2. 2013, právní účinky vkladu práva ke dni 22. 3. 2013, V-1421/2013-211.

3.2. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 208/2
Adresa předmětu ocenění:	Jana Žižky 208
	262 23 Jince
LV:	1130
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Jince
Katastrální území:	Jince
Počet obyvatel:	2 255

Obec Jince se nachází západním směrem od Dobříše (cca 18 km), severním směrem od Příbrami (cca 12 km), na komunikaci III. třídy 115, cca 36 km od Prahy, de facto uprostřed mezi dálnicemi D5 a D4. Stanice metra Zličín je vzdálena cca 35 min. autem, do centra hlavního města Prahy trvá cesta vlakem cca hodinu. Městys Jince disponuje veškerou základní občanskou vybaveností - mateřská a základní škola, lékárna, lékaři, prodejny potravin, drogerie, koupaliště Biotop, sauna a další volnočasová zařízení.

Předmětem ocenění je podíl na bytové jednotce č. 208/2 o velikosti 3+1, umístěné v 1.

nadzemním podlaží bytového domu umístěného na ulici Jana Žižky. Dům je zděný, s železobetonovými rovnými stropy, sedlové zastřešení s pálenou taškovou krytinou, kompletní klempířské konstrukce, fasáda zateplena. Dům má 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, není zde výtah, napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě.

Vlastní bytová jednotka č. 3080/38 je orientována na východní a západní stranu. Podlahy jsou v obytných místnostech plovoucí laminátová (cca 10 let stará), OSB desky s kobercem a původní parkety s kobercem, na chodbě a v sociálním zařízení keramická dlažba. V koupelně je rovněž keramický obklad stěn, stejně jako za kuchyňskou linkou. Okna jsou plastová (cca 10 roků stará), vnitřní dveře náplňové do ocelových zárubní. Sociální zařízení je zděné, v koupelně vana a umývadlo, samostatné WC s horní nádržkou. Výměna vany a dlažby v koupelně a WC proběhla před cca 25 roky. Dlažba v chodě byla položena cca před 15 lety. V kuchyni osazen elektrický sporák se sklokeramickou deskou, digestoř. Vytápění a teplá užitková voda jsou zajištěny ústředním rozvodem z plynové domovní kotelny. Revitalizace domu proběhla před cca 5 lety (zateplení fasády, výměna taškové krytiny), bytový dům je v dobrém stavebně technickém stavu, průběžně udržován, stejně tak jako bytová jednotka.

Bytová jednotka 3+1 má podlahovou plochu 70,2 m², sklepní prostory mají 13,3 m².

Jednotku dle prohlášení vlastníka tvoří

pokoj	22,00 m ²
pokoj	14,00 m ²
pokoj	13,00 m ²
kuchyň	10,00 m ²
předsíň	7,10 m ²
koupelna	2,70 m ²
WC	1,40 m ²
sklep	9,40 + 3,90 m ² - výlučné užívání, umístění 1. PP - (nezapočítává se do celkové plochy bytu.

K vlastnictví bytové jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 207, 208 a pozemku parc. č. 613 o velikosti 357 m², zapsaném na LV 1048, k.ú. Jince.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU

Ocenění je provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění).

Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnáním sjednaných cen v kombinaci s nabídkou na trhu s nemovitostmi, a to z důvodu malého počtu již realizovaných prodejů v daném období.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT – VÝPOČET

4.2.1. Tržní hodnota

Deloitte Real Index přináší data o skutečných cenách bytů, data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Jak vyplývá ze souhrnné zprávy, trend realizovaných cen bytů ve 3Q roku 2020 ve Středočeském kraji zpomalil nárůst oproti předchozímu kvartálu, a to na + 2,5%, v průměru za celý kraj na 59 100 Kč/m², došlo tak pouze k mírnému oživení poptávky na rezidenčním trhu.

Přímo v obci Jince se na konci roku 2020 realizovaly dva prodeje bytových jednotek obdobných plošných výměr. V obci společnost Ekonomické bydlení nabízí k prodeji nové byty v II. etapě developerského projektu Výhledy Brdy v Jincích na Příbramsku, ul. Zborovská. S výstavbou bylo započato v říjnu roku 2020 a dokončení projektu by mělo být v roce 2022. Nevýhodou tohoto budoucího bydlení není pouze zaplacení zálohy, ale rovněž průběžné financování stavby. V této etapě bude postaveno 51 bytů o velikosti 32 až 84 m², a to v ceně od 1,3 do 3,9 mil. Kč. Objekt je 6ti podlažní s výtahem. Výhodou je možnost výběru některých materiálů (podlahy, dveře, dlažba).

Z této etapy jsou volné pouze 4 byty, všechny o velikosti 3+kk, 68,6 m² + 7,4 m² balkon + 2 m² sklep. Celkem i se sklepem 78 m². Byty jsou ve 2., 4., 5. a 6. NP. Prodejní cena od cca 3,506 do 3,89 mil. Kč, tedy od 44,95 do 49,87 tis. Kč/m².

Ve stejné ulici Zborovská, ale 4 podlažním panelovém domě bez výtahu z roku 1981, se nabízí byt 3+1 o ploše 70 m² + 5 m² lodžie + 3 m² sklep + 1 m² komora, celkem tedy 78 m², a to ve 3. NP domu. Byt je v původním stavu, s umakartovým sociálním jádrem, před rekonstrukcí. Byt se nabízí za 1 921 000 Kč, včetně provize, poplatků, DPH a právního servisu. Při nabídkovém koeficientu 0,94 pak cena za byt je 1 805 740 Kč, tedy cca 23,15 tis. Kč/m².

V dané lokalitě by se tržní jednotková cena velkoplošného bytu v původní zástavbě, dobře udržovaného, mohla pohybovat kolem cca 34 000 Kč. Oceňovaná bytová jednotka o užitné ploše 70,2 m² a započítané ploše sklepů (ve výši 10% plochy), celkem 71,53 m² (včetně příslušenství) by se pak realizovala za cenu 2 460 632 Kč.

Tržní cena bytu

2 432 000,- Kč

4.2.2. Obvyklá cena

Přehled prodaných bytů v novostavbě v dané lokalitě

Statistiku vede Nexter Company s.r.o., IČO: 05344948

Jince	vel. kategorie m2	cena Kč/m2	datum prodeje
Zborovská	35-40	47 545	12/20
Zborovská	40-45	39 173	12/20
Zborovská	80-85	48 066	10/20
Zborovská	80-85	49 443	08/20

Z evidence prodejů je patrný vývoj jednotkových cen za m2 plochy bytu o stejné kategorii, tedy 80-85 m2. Zejména je zřejmé, že menší byty, které se prodávají v průměru za vyšší jednotkovou cenu než byty velkorozměrové, byly na konci roku 2020 realizovány za nižší jednotkovou cenu než byty s dvojnásobnou plochou. Trend v prodeji mohl být způsoben nejen pandemickou situací a nejistotou výhledové situace, ale také množstvím nově dokončených bytů developera v dané době.

V posledním období byly v dané lokalitě zaznamenány tři prodeje obdobných bytů ve zvýšeném přízemí (1. NP) ve starší cihlové nízkopodlažní zástavbě:

1. Bytová jednotka č. 2 v budově čp. 217, 218, ulice Jana Žižky, o velikosti 57,6 m2, z prosince 2020. Prodejní cena 2 514 900 Kč, tj. 43,661 Kč/m2 podlahové plochy
2. Bytová jednotka č. 2 v budově čp. 262, 261, ulice Čenkovská, o velikosti 79,1 m2, z ledna 2021. Prodejní cena 1 950 000 Kč, tj. 24 652 Kč/m2.
3. Bytová jednotka č. 1 v budově 205, ulice Čsl. dělostřelců, o velikosti 83 m3, z ledna 2020. Prodejní cena 1 800 000 Kč, tj. 21 687 Kč/m2.
4. Bytová jednotka č. 1 v budově čp. 209, ulice Jana Žižky, o velikosti 70 m2, 07/2020. Prodejní cena 2 243 570 Kč, tj. 32 051 Kč/m2 podlahové plochy.

Tabulka obvyklých jednotkových cen

Jince	vel. m2	cena Kč/m2
Jana Žižky	57,6	43 661
Čenkovská	79	24 652
Čsl. Dělostřelců	83	21 687
Jana Žižky	70	32 051
průměr	72,4	30 513

Oceňovaná bytová jednotka o užitné ploše 70,2 m2 a započítané ploše sklepů (ve výši 10% plochy), celkem 71,53 m2 (včetně příslušenství) pak má cenu obvyklou 2 182 595 Kč.

Obvyklá cena

2 183 000,- Kč

4.2.3. Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Ocenění

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 208/2

Adresa předmětu ocenění: Jana Žižky 208

262 23 Jince

LV: 1130

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Jince

Katastrální území: Jince

Počet obyvatel: 2 255

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 215,00 Kč/m²**

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: V ostatních případech	VI	0,80
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

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{443,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,763$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,061$

Byt č. 208/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	29 985,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka č. 208/2:	(70,2) *	1,00 =	70,20 m ²
sklepy:	(9,4+3,9) *	0,10 =	1,33 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			71,53 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
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. Kriterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - dva velké sklepy	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,819$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T** = **0,727**

Index polohy pozemku **I_P** = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 29\,985,- \text{ Kč/m}^2 * 0,819 = 24\,557,72 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 71,53 \text{ m}^2 * 24\,557,72 \text{ Kč/m}^2 * 0,727 * 1,050 = 1\,340\,911,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 340 911,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 613

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,727$

Index polohy pozemku $I_p = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 $I = I_T * I_O * I_p = 0,727 * 1,000 * 1,050 = 0,763$

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	443,-	0,763		338,01	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	613	357	338,01	120 669,57
Stavební pozemek - celkem			357	120 669,57	
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	120 669,57 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	120 669,57 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	120 669,57 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 340 911,08 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 120 669,57 Kč

Spoluvlastnický podíl: 702 / 5 112

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$120\,669,57\text{ Kč} \cdot 702 / 5\,112 = 16\,570,82\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	16 570,82 Kč
--	---	--------------

Bytová jednotka č. 208/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 357 481,90 Kč
--	---	------------------------

<u>Zjištěná cena</u>	<u>1 357 480 Kč</u>
-----------------------------	----------------------------

4.3 CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ K VLASTNICTVÍ

Milan Golis, Čsl. dělostřelců 172, 262 23 Jince, LV: 1130, podíl: 1 / 2

Helena Stormová, Jana Žižky 208, 262 23 Jince, LV: 1130, podíl: 1 / 2

Obvyklá cena bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$.

4.4 OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že na

½ majetku dle VL 1130 - bytové jednotky č. 208/2, k.ú. Jince, obec Jince

byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPL 51 INS 20381/2020.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

K ocenění bytové jednotky byly použity dostupné údaje o prodejkách obdobných nemovitostí v dané lokalitě, statistické přehledy průměrných prodejních cen bytových jednotek a současné nabídkové ceny na trhu s nemovitostmi. Bylo zjištěno, že se neobchodovaly podíly na bytových jednotkách. Ze všech dostupných informací byla vypočtena tržní cena oceňované bytové jednotky k datu prohlídky nemovitosti, cena obvyklá a cena zjištěná.

Tržní cena celé nemovitosti	2 432 000 Kč
Obvyklá cena	2 183 000 Kč
Zjištěná cena	1 357 480 Kč

Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu nejméně vystihuje situaci na současném trhu s nemovitostmi a rovněž s cenou obvyklou. V ceně tržní se začíná projevovat budoucí prodej nových bytů developerského projektu. Úkolem bylo stanovit obvyklou cenu podílu na nemovitosti ve výši $\frac{1}{2}$. Obvyklá cena celé nemovitosti je stanovena jako průměr cen již prodaných bytů a následně upravena koeficientem spolupodílového vlastnictví.

Obvyklá cena	2 183 000 Kč
Snížení hodnoty z důvodu spoluvlastnictví ($k=0,8$)	1 746 400 Kč
Hodnota $\frac{1}{2}$ nemovitosti – bytové jednotky č. 208/2	873 200 Kč

6. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitosti bytové jednotky č. 208/2 umístěné v bytovém domě čp. 207, 208, postaveném na pozemku p.č. 613, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a stavební parcele parc. č. 613, k.ú. Jince, obec Jince, okres Příbram, zapsané na LV 1130 a 1048.

Obvyklá cena $\frac{1}{2}$ majetku dle LV 1130, k.ú. Jince, obec Jince, k datu zpracování znaleckého posudku, po zaokrouhlení

873 000 Kč

slovy: Osmsetsedmdesáttřitisíce Kč

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 934-05/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 934-05/21

Byla sjednána smluvní odměna.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 17. 2. 2021