



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030310/2023

o ceně nemovité věci bytové jednotky č. 561/5 v ul. U Sokolovny, k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih

Znalec:

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice
IČ 11615427

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel znaleckého posudku:

Město Nepomuk
nám. A. Němejce 63
335 01 Nepomuk

Předmět:

Odhad ceny obvyklé pro převod

Ocenění je provedeno ke dni 08.06.2023

Datum: 15.06.2023

Počet stran: 24 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení archiv znalce.

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1 Odborná otázka zadavatele
- 1.2 Účel znaleckého posudku
- 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku
- 1.4 Prohlídka a zaměření

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat
- 2.2 Zdroje dat – podklady k vypracování posudku
- 2.3 Věrohodnost zdrojů dat
- 2.4 Základní pojmy a metody ocenění

3. NÁLEZ

- 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2 Popis postupu při zpracování dat
- 3.3 Výčet zpracovaných dat - Dokumentace a skutečnost
- 3.4 Obsah

4. POSUDEK

- 4.1 Cena zjištěná
- 4.2 Porovnávací hodnota
- 4.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace

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 závěru

7. Přílohy

8. Znalecká doložka

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zadavatel požaduje ocenění nemovitých věcí:

- bytové jednotky č. 561/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., (LV 1690), v budově čp. 560,561 (LV 1602)
- na pozemku st. 1207 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 546 m²
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku je ve výši 71/2500,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé pro převod.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.06.2023 za účasti . Miloslavy Suché a Ivety Holé.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- veřejné registry – statistiky ČSÚ
- doplňující informace od zadavatele - prohlášení vlastníka
- kupní ceny získané DP (dálkový přístup) do KN (katastr nemovitostí)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- info výpis KN LV 1690.ú. Nepomuk (bytová jednotka), kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce čp. 63, 335 01 Nepomuk
- info výpis KN LV 1602 k.ú. Nepomuk (pozemek, budova), kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce čp. 63, 335 01 Nepomuk
- snímek KN
- ortofoto mapa
- prohlášení vlastníka
- kupní ceny získané DP do KN

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná. Ostatní data, zejména data poskytnutá zadavatelem, jsou považována rovněž za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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., vyhl.č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná je uvedena v souladu s §1 odst.1), písm. c) platné vyhlášky.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota odhadnuta na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

OBVYKLÁ CENA - 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění)

Odhad 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.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

Srovnávací analýzu z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

Určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění

Úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna

Výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec dne 08.06.2023 uskutečnil místní šetření na adrese Nepomuk, čp. 561. Místního šetření se zúčastnila paní Miloslava Suchá za objednatele a p. Iveta Holá (nájemce bytu).

Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, na základě místního šetření, bylo provedeno zaměření, prohlídka a pořízena fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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, z Prohlášení vlastníka.

3.3. Vlastnické a evidenční údaje

Na základě info listu vlastnického :

- info výpis KN LV 1690 k.ú. Nepomuk (bytová jednotka), kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce čp. 63, 335 01 Nepomuk
- info výpis KN LV 1602 k.ú. Nepomuk (pozemek, budova), kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce čp. 63, 335 01 Nepomuk

3.4. Dokumentace a skutečnost

Město Nepomuk se nachází na hlavní komunikaci Plzeň - Písek . Ve městě je sídlo městského úřadu, je zde základní škola, mateřská škola, pošta, obchody, sportoviště, kulturní dům, DPS, restaurace, muzeum, sídlo policie. Je zde vybudován obecní vodovodní a kanalizační řad, plynový řad, el. síť. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Bytová jednotka se nachází v bytovém domě situovaném v lokalitě u Sokolovny. Přístup a příjezd je zajištěn z místní zpevněné komunikace a rovněž parkování je možné na přilehlých zpevněných plochách. Stavba je napojena na vodovodní a kanalizační řad, el. síť a plynová přípojka je zavedena do domu do kotelny. Bytová jednotka není napojena na plyn.

Bytový dům je plně podsklepený, má tři nadzemní podlaží a podkroví využité k bydlení. Bytový dům je orientován svou podélnou osou ve směru V- Z se vstupem ze severní strany. Stavba bytového domu byla vybudována v roce 1998. V minulosti byl dům zateplen.

V 1 PP jsou situovány sklepy, kočárkárna a sušárna. V nadzemní části domu jsou situovány bytové jednotky.

Oceňovaná bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází ve 2 NP. Jednotka sestává z předsíně (7,39 m²), kuchyně (7,94 m²), pokoje (11,94 m²), obývacího pokoje (16,04 m²), koupelny a WC (3,48 m²), a sklepa (5,40 m²) v 1 PP. Sklep je plaňkový. Celková plocha jednotky 52,15 m².

Celkový popis nemovité věci

Stavba bytového domu čp. 560 , 561 je provedena montovaná z betonových plošných dílců s dozdvídkami. Základy jsou betonové s izolací proti vodě a zemní vlhkosti.

Vertikální spojení je zajištěno betonovým schodištěm, výtah zde není osazen. Omítky vnitřní vápenné, vnější zateplené polystyrenem tl. 100 mm, se šlechtěným povrchem. Sokl je obložen kabřincovými pásky.

Okna jsou osazena plastová, dveře plastové. Podlahy na schodišťovém prostoru jsou z keramické dlažby.

V domě je proveden rozvod vody , kanalizace, plyn je zaveden pouze do kotelny, je zde rozvod el. instalace. Vytápění ústřední teplovodní, kotel plynový, otopná tělesa plechová Radik.

Střecha sedlová, střešní krytina z eternitových šablon, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, hromosvod je instalován. Fasáda domu je na štítové straně poškozena.

Bytová jednotka je situovaná ve 2 NP. Omítky vnitřní vápenné, hladké, obklady keramické jsou provedeny v kuchyni, koupelně a na WC. Podlaha je upravena povlakem PVC, v koupelně a na WC je položena keramická dlažba.

Okna jsou osazena plastová, dveře vnitřní dřevěné v kovové zárubni, dveře bytové, dřevěné.

Ohřev TUV je el. boilerem osazeným v koupelně. V bytě je proveden rozvod vody, kanalizace, el. instalace světelné a třífázové. Vytápění teplovodní, ústřední, otopná tělesa plechová Radik.

V kuchyni je osazena stará kuchyňská linka, el. sporák, v koupelně je osazena vana , umývadlo a el. boiler, na WC klozetová mísa.

Stavba byla vybudována v r.1998. V bytě se nachází v ložnici poškození omítky.

3.5. Obsah

1. Bytová jednotka č. 561/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek st. 1207

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 561/5

Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
335 01 Nepomuk

LV: 1690

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Nepomuk

Katastrální území: Nepomuk

Počet obyvatel: 3 550

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 060,00 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 stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 387,00 \text{ Kč/m}^2$

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 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	0,06
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,160$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,230$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,230$$

1. Bytová jednotka č. 561/5

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:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 855,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka 561/5:	46,75 *	1,00 = 46,75 m ²
:	5,40 *	0,10 = 0,54 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,29 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 - částečný výhled	II	0,00
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 stáří 25 let:

$$s = 1 - 0,005 * 25 = 0,875$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = 0,866$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,160$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 30\,855,- \text{ Kč/m}^2 * 0,866 = 26\,720,43 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,29 \text{ m}^2 * 26\,720,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,160 = 1\,553\,733,79 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 553 733,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek st. 1207

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,160$

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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,160 = 1,230$$

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	387,-	1,230		476,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1207	546	476,01	259 901,46
Stavební pozemek - celkem			546		259 901,46

Pozemek st. 1207 - zjištěná cena celkem = **259 901,46 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek st. 1207

= 259 901,46 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 259 901,46 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 1 553 733,79 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 259 901,46 Kč

Spoluvlastnický podíl: 71 / 2 500

Hodnota spoluvlastnického podílu:

259 901,46 Kč * 71 / 2 500 = 7 381,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 7 381,20 Kč

Bytová jednotka č. 561/5 - zjištěná cena

= 1 561 114,99 Kč

4.2. Porovnávací hodnota

Ocenění je provedeno cenou obvyklou na základě cen zjištěných z kupních smluv v dané lokalitě. Kupní smlouvy byly získány placeným dálkovým přístupem do KN a z vlastní databáze.

1. Oceňovaný majetek dle LV 1690, LV 1602

I. Srovnávací hodnota nemovitosti – kupní ceny

I. SROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTI - KUPNÍ CENY

Pro výpočet srovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné aktuálně obchodované nemovitosti – bytové jednotky.

Charakteristika srovnávacích nemovitosti: všechny srovnávací nemovitosti jsou bytové jednotky. V kupních smlouvách je uvedena cena za celý majetek. Není rozlišena cena za jednotku a pozemky s ní související.

Metodika ocenění:

1. Kupní cena srovnávací nemovitosti je přepočtena na užitnou plochu jednotky
2. Poté je oceňovaný pozemek porovnáván se srovnávanými nemovitostmi.
3. Průměrnou cenou Kč/m² je vynásobena užitná plocha

Na základě kupních smluv obchodovaných nemovitostí byly zjištěny dálkovým přístupem do KN tyto ceny:

- 1) Kupní smlouva V 654/2023-406, vklad 07.03.2023, k.ú. Nepomuk

Bytová jednotka č. 15/567 v bytovém domě čp. 567, lokalita Za Kostelem. Bytový dům panelový bez výtahu, 1 PP a 4 NP s bytovými jednotkami. Dům je napojen na inženýrské sítě, plyn, el, sít'. Přístup a příjezd po místní obecní zpevněné komunikaci, parkovací plochy u bytového domu zpevněné.

Užitná plocha 50,60 m².

Kupní cena za 1m² užitné plochy 41 501,- Kč.



2) Kupní smlouva V 929/2023-406, vklad 17.03.2023, k.ú. Nepomuk

Bytová jednotka č. 1/472 v bytovém domě čp. 472 , lokalita Na Vinici. Bytový dům zděný s valbovou střechou a taškovou krytinou. Dům má 1 PP a 3 NP s bytovými jednotkami. Dům je napojen na inženýrské sítě, plyn, el, sít'. Přístup a příjezd po místní obecní zpevněné komunikaci, parkovací plochy u bytového domu zpevněné.

Užitná plocha 82,59 m².

Kupní cena za 1m² užitné plochy 36 324,- Kč.



3) Kupní smlouva V 1044/2023-406, vklad 30.03.2023, k.ú. Nepomuk

Bytová jednotka č. 1/421 v bytovém domě čp. 420, 421, 422, lokalita Na Vinici. Bytový dům zděný, zastřešený valbovou střechou. Dům je bez výtahu, má 1 PP a 3 NP s bytovými jednotkami. Dům je napojen na inženýrské sítě, plyn, el, sít'. Přístup a příjezd po místní obecní zpevněné komunikaci, parkovací plochy u bytového domu zpevněné.

Užitná plocha 77,19 m².

Kupní cena za 1m² užitné plochy 28 501,- Kč.



4) Kupní smlouva V 5900/2022-406, vklad 27.12.2022, k.ú. Nepomuk

Bytová jednotka č. 12/450 v bytovém domě čp. 450 , lokalita Na Vinici. Bytový dům panelový, zastřešený plochou střechou, zateplený. Dům je bez výtahu, má 1 PP a 4 NP s bytovými jednotkami. Dům je napojen na inženýrské sítě, plyn, el, sít'. Přístup a příjezd po místní obecní zpevněné komunikaci, parkovací plochy u bytového domu zpevněné.

Užitná plocha 57 m².

Kupní cena za 1m² užitné plochy 38 596,- Kč.



Závěr:

Cenové rozpětí za užitnou plochu bytové jednotky se pohybuje od 28 501 Kč/m² do 41 501 Kč/m².

S ohledem na polohu, dostupnost, možnosti napojení na síť, občanskou vybavenost jsou ceny upraveny korekčními koeficienty.

Porovnávací hodnota je včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budov a pozemků.

Uvažované cenové faktory (korekční koeficienty):

Kinf. – koef. časového odstupu obchodu (inflační koef.)

Kpar – koef. na rozdielnost objem.

Kfop – koef. fyzického opotřebení

Kmpo-koeff.morálního opotřebení

Kzav- koef. Závad

Kpol.- koef. Polohy

Kvyb.- koef. Vybavenosti

Kvyu- koef. Využití

Krpr- koef.reálné prodejnosti

Výpočet celkového koeficientu :

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti srovnávané se zohledněním zdroje srovnávacích nemovitostí. Pokud je oceňovaná nemovitost lepší než-li srovnávaná, je koef. větší než 1, pokud je oceňovaná nemovitost horší než srovnávaná, pak je koeficient menší než 1.

Porovnávání nemovitosti přesně zhodnotit nelze, neboť nejsou k dispozici technické údaje. Kupní smlouvy popisují obchodovaný majetek jako celek dle listu vlastnického bez specifikace interieru a technického vybavení. Při ocenění se předpokládá běžný standard.

[illegible]

Cenové rozpětí oceňovaného majetku:

<i>Cena za užitnou plochu Kč/m²</i>	<i>plocha oceňované jednotky /m²/</i>	<i>Kč/m²</i>	<i>celková cena Kč</i>
nejvyšší cena	52,15	38 982	2 032 911
střední cena	52,15	33 669	1 755 838
nejnižší cena	52,15	25 651	1 337 700

Pro výsledné ocenění uvažuji s cenou průměrnou, tedy 1 755 838 Kč, zaokr. dle obvyklých zvyklostí 1 760 000 Kč.

Slabé stránky nemovitosti:

- bytový dům bez výtahu
- zhoršená údržba bytového domu (poškozené zateplení fasády)

Silné stránky nemovitosti:

- velmi dobrá dopravní dostupnost
- dostupná občanská vybavenost
- sklepní prostor
- společné prostory (kočárkárna)
- možnost parkování u bytového domu

Porovnávací hodnota- oceňovaný majetek dle LV 1690, 1602	1 760 000 Kč
---	---------------------

4.3. Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná

1. Bytová jednotka č. 561/5

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek st. 1207

	1 561 115,- Kč
1 553 733,79 Kč	
7 381,20 Kč	
= 1 561 115,- Kč	

Výsledná cena - celkem:

1 561 115,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 561 120,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesátjedenatisícjednostodvacet Kč

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota - oceňovaný majetek dle LV 1690, 1602	1 760 000 Kč
--	---------------------

slovy: jedenmilionsedmsetšedesáttisícKč Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec interpretuje výsledky analýzy dat zdroji, z nichž při zpracování vycházel a dále z místního šetření na místě samém, bez něhož by nebylo možno znalecký posudek vypracovat.

Byla stanovena cena zjištěná a byl proveden odhad ceny obvyklé.

Při odhadu ceny obvyklé bylo použito porovnání obdobných nemovitostí obchodovaných na volném trhu. Dále byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti.

5. 2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu svého postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

K ocenění byla použita vyhláška platná k datu ocenění.

K ocenění dále byla použita postup/metoda tzv. srovnání obdobných nemovitostí na základě kupních smluv.

Uvedená metoda byla zpracovatelem vyhodnocena jako vhodná a dostatečně přesná pro ocenění daného majetku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadavatel požaduje ocenění nemovitých věcí:

- bytové jednotky č. 561/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., (LV 1690), v budově čp. 560,561 (LV 1602)
- na pozemku st. 1207 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 546 m²
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku je ve výši 71/2500,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

6.2. Odpověď

Při ocenění cenou zjištěnou jsem vycházela z platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění.

Při odhadu ceny obvyklé u hodnoceného majetku jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při odhadu ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný majetek je v daném místě a čase obchodovatelný.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy se činí znalecký závěr:

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou ke dni 08.06.2023:

<i>Popis</i>	<i>Cena obvyklá /Kč/</i>	<i>Slovy:</i>
Nemovité věci dle LV 1690, 1602	1 760 000	jedenmilionsedmsetšedesátisícKč

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podklady pro zpracování znaleckého posudku i samotné místní šetření znalci umožňují vyslovit závěr uvedený v kapitole 4.2. a v odpovědi na otázku zadavatele v kapitole 6.

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

LV 1690 bytová jednotka

1

Snímek KN

1

Fotodokumentace

2

Informace o jednotce

Číslo jednotky:	561/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 560, 561
Katastrální území:	Nepomuk [703478]
Číslo LV:	1690
Podíl na společných částech:	71/2500

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Nepomuk, náměstí Augustína Němejce 63, 33501 Nepomuk

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

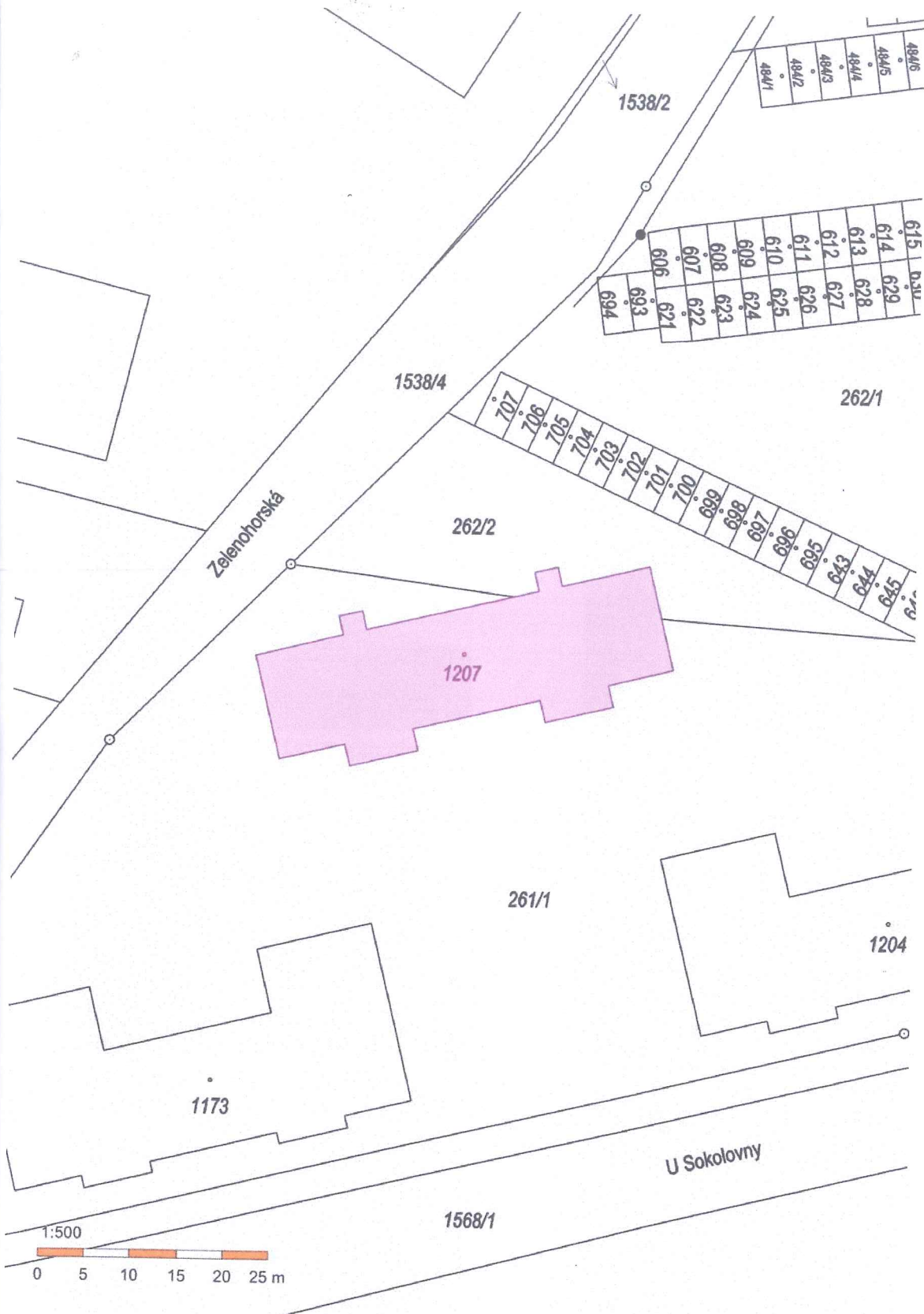
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.05.2023 13:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální

Uživatelská podpora: <https://helodesk.cuzk.cz> tel. +420 284 044 455





Bytový dům čp. 560,561-pohled severní



Bytový dům čp. 560,561-pohled východní



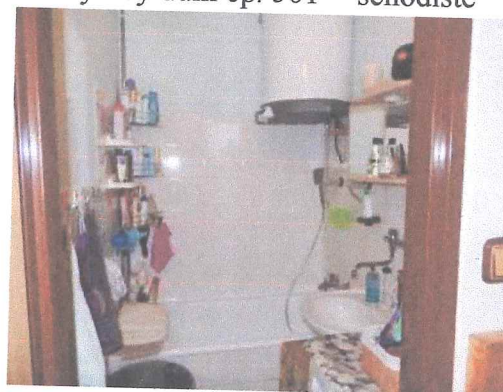
Bytový dům čp. 561- vstupní chodba



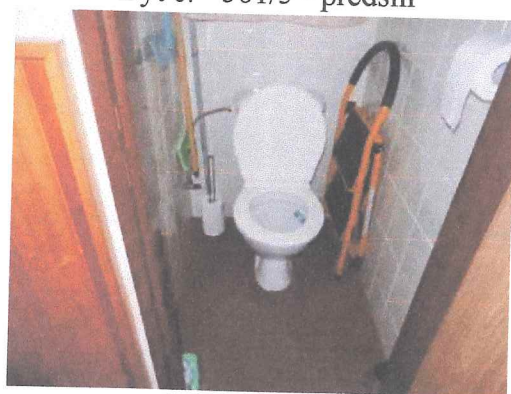
Bytový dům čp. 561- schodiště



Byt č. 561/5 - předsíň



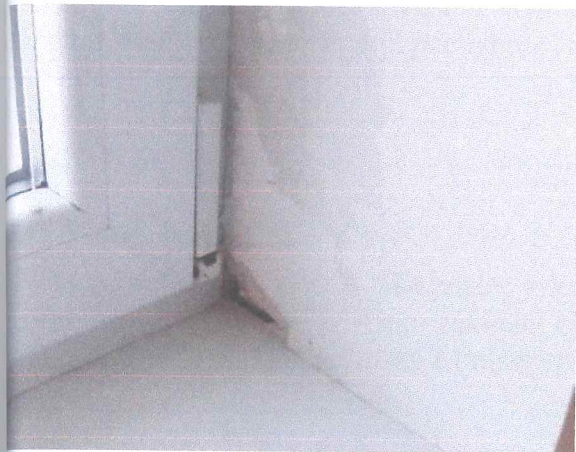
Byt č. 561/5 - koupelna



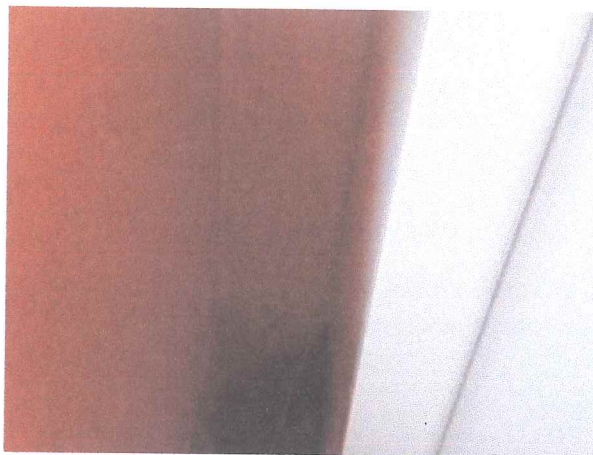
Byt č. 561/5 – WC



Byt č. 561/5 - ložnice



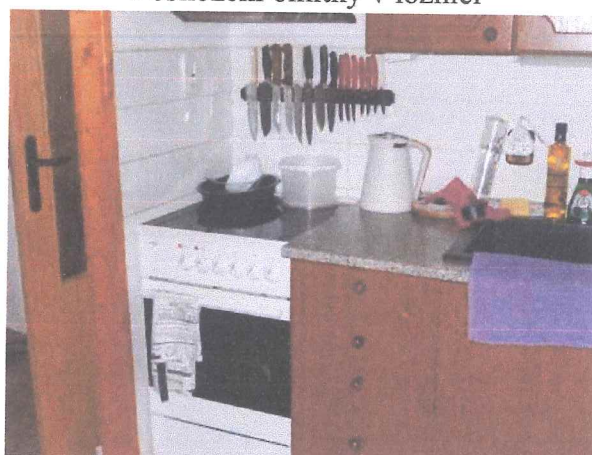
Poškození ostění v ložnici



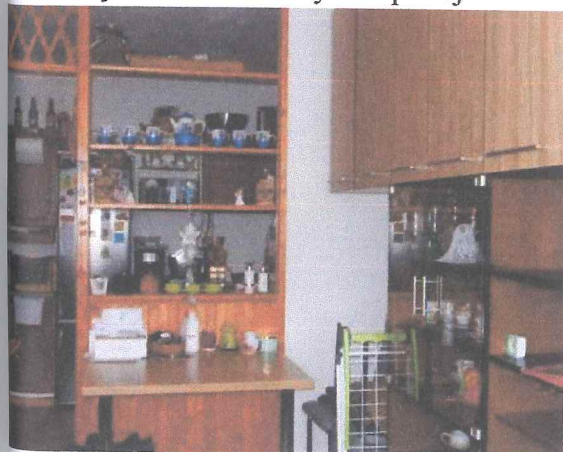
Poškození omítky v ložnici



Byt č. 561/5 - obývací pokoj



Byt č. 561/5 - kuchyňský kout



Byt č. 561/5 - kuchyňský kout



Bytový dům čp. 561 - 1 PP sklepní prostory

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění.

Prohlašuji, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030310/2023 evidence posudků. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

V Pačejově 15.06.2023



Ing. Jana Cihlářová
Pačejov nádraží č.170
341 01 Horažďovice