

DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo položky: 107/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 51/36 o velikosti 2+kk nacházející se v budově č.p. 51 na pozemku parc.č.st. 4185 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 23/2000 na společných částech budovy č.p. 51 a na pozemku parc.č.st. 4185, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 10863, 5705.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: rymh2k9	www.cenyodhady.cz

Zadavatel:	PROKONZULTA, a.s., RČ/IČO: 26307367
Adresa:	Křenová 299/26, 602 00 Brno

Číslo jednací:	KSPA 60 INS 20821 / 2018
-----------------------	--------------------------

OBVYKLÁ CENA

2 800 000 Kč

Počet stran: 4

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.3.2023

Vyhotoveno: V Brně 9.3.2023

1. ZADÁNÍ

Úkolem tohoto dodatku je zjistit zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 107/2022 ze dne 19.4.2022.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden komentář k analýze tržního prostředí a výpočet:

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Komentář ke stanovení obvyklé ceny:

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

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 (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou ÚZSVM je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase.

Analýza tržního prostředí (zdroj: hypotecnibanka.cz)

V segmentu bytů pokračoval odliv poptávky podobně jako v třetím čtvrtletí. Za celý rok 2022 zaznamenáváme pokles zájmu o 30 % oproti předchozímu roku. „Vysoké úrokové sazby a snížení dostupnosti bytů vedly naopak ke zvýšení zájmu o nájemní bydlení. Důsledkem nižší poptávky je i nárůst počtu dostupných bytů na trhu o 100 % oproti roku 2021“. Pokles trhu způsobil po téměř deseti letech i mírné snížení cen bytů v průměru o 0,7 % oproti třetímu čtvrtletí, a to napříč všemi regiony. Největší průměrné poklesy cen (o 2 %) zaznamenaly Karlovarský, Moravskoslezský a Středočeský kraj. Naopak v Praze ceny zůstávají zatím spíše stabilní a v průměru zde došlo pouze k nepatrné změně o -0,1 %. Odliv poptávky se dotkl i nových projektů, kde ceny spíše stagnují. Nejistoty budoucího vývoje cen jak nemovitostí, tak stavebních prací vedou developery k tomu, že ve vybraných případech pozastavují uvádění nových bytů na trh.

Výsledky analýzy dat

Vzhledem k výše uvedenému a současné stagnaci na trhu nemovitých věcí určí obvyklou cenu ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 107/2022 ze dne 19.4.2022.

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

(výpočet viz. znalecký posudek č. 107/2022 ze dne 19.4.2022).

Bytová jednotka

2 805 657,30 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

2 800 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobré napojení na centrum města
- dobré napojení na železniční a autobusové nádraží

Slabé stránky

- absence vlastního parkování či garáže
- stavebně technický stav bytové jednotky (původní stav bez zásadnějších úprav)
- větší počet bytových jednotek v domě

Obvyklá cena**2 800 000 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² užité plochy bytové jednotky. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o panelový bytový dům v residenční zástavbě, bytová jednotka je uvažována v průměrném stavebně technické stavu se mírně zanedbanou údržbou v původním stavebně technickém stavu. Lokalita je dobře dopravně napojená na centrum města. Obdobné bytové jednotky se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení se všemi službami v nedalekém okolí, dobrému napojení na centrum města a na městský okruh.

6. ZÁVĚR**Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem tohoto dodatku bylo zjistit zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 107/2022 ze dne 19.4.2022.

OBVYKLÁ CENA**2 800 000 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití věcí nemovitých, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu - bytové jednotky č. 51/36 o velikosti 2+kk nacházející se v budově č.p. 51 na pozemku parc.č.st. 4185 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 23/2000 na společných částech budovy č.p. 51 a na pozemku parc.č.st. 4185, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 10863, 5705, vedených u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Chrudim podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 9.3.2023 po zaokrouhlení na 2 800 000,- Kč (slovy: dvamilionyosmsettisíc korun českých).

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 29/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem dodatek č.1 ke ZP 107/2022 evidence posudků.

V Brně 9.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna