

Okres:Plzeň-město
Obec :Plzeň

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.4406/186/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.897/27 v osobním vlastnictví v domě č.p.897 v ulici Lábkova v obci Plzeň,
okres Plzeň-město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 64/13596

Objednavatel posudku: **INSOLVENCE CZ, v.o.s.**
M. R. Štefánika 318/1
Šumperk
787 01

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se
objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 29.ledna 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.5556 pro k.ú.Skvrňany, okres Plzeň-město ze dne 8.7.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.5556 pro k.ú. Skvrňany, okres Plzeň-město ze dne 8.7.2016

Vlastnické právo:

Vrabcová Alice, Lábkova 897/9, Skvrňany, 318 00 Plzeň

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 29.ledna 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.897/27 s příslušenstvím v panelovém domě čp.897 v ulici Lábkova v obci Plzeň, okres Plzeň-město. Statutární město Plzeň se nachází na území okresu Plzeň město a náleží pod Plzeňský kraj. Plzeň je také obcí s rozšířenou působností. Obec Plzeň se rozkládá asi kilometr západně od centra Plzně. Trvalý pobyt na území tohoto statutárního města má úředně hlášeno kolem 165240 obyvatel.

Byt s příslušenstvím má výměru 64,0 m² a je v dobrém až průměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV dálkové, kuchyňská linka, sporák, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitost je zatížena věcným břemenem užívání bytu (pan Jiří Brabec). Pan Jiří Vrabc v současné době v bytě nebydlí. Žije v domě s pečovatelskou službou. Tato skutečnost je zohledněna v ceně obvyklé nemovitosti.

Jedná se o samostatně stojící zateplený panelový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 60 až 70 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.2176/152 o výměře 233 m², st.p.č.2176/153 o výměře 237 m², st.p.č.2176/154 o výměře 237 m², st.p.č.2176/155 o výměře 238 m², st.p.č.2176/156 o výměře 236 m², st.p.č.2176/157 o výměře 236 m², st.p.č.2176/158 o výměře 237 m², st.p.č.2176/159 o výměře 237 m².

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví.

Určení obvyklé ceny bytu č.897/27 v osobním vlastnictví v domě č.p.897 v ulici Lábkova v obci Plzeň, okres Plzeň-město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 64/13596

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 60,0 m2, Karla Steinera, Plzeň - Skvrňany, **cena 1 890 000,- Kč**

K prodeji nabízíme prostorný byt 2+1 v ulici Karla Steinera v Plzni na Skvrňanech. Bytová jednotka o výměře 60 m2 je situována do 2. patra zatepleného panelového domu. Členěna je na dva neprůchozí pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a oddělenou toaletu. Jsou zde plastová okna, v jednom z pokojů jsou nové vnitřní omítky, jinak je byt v původním velmi zachovalém stavu. K dispozici je zde společná lodžie umístěná v mezipatře vedle bytu. K bytu náleží sklepní koje. Provozní náklady jsou nízké, fond oprav činí 25,- Kč za m2. Dům prošel celkovou revitalizací včetně již zmiňovaného zateplení, výměny oken, dále byl osazen nový výtah, vchodové dveře či proběhla výměna stupacího vedení. V místě je veškerá občanská vybavenost (63. Mateřská škola, 15. Základní škola, supermarket Albert či Penny, lékárna apod.), velmi dobrá dostupnost MHD (TRAM č. 2, BUS č. 24, 37) a dobré rekreační možnosti.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 63,0 m2, Sokolovská, Plzeň - Bolevec, **cena 1 898 000,- Kč**

Prodej hezkého bytu v OV v Plzni-Bolevci v Sokolovské ulici. Bytová jednotka je situována ve 2. nadzemním podlaží panelového domu po kompletní revitalizaci a náleží k ní sklepní kóje o velikosti 3 m2. Byt je po částečné rekonstrukci, novější kuchyňská linka, zděné jádro, částečně nové podlahy a je dispozičně řešen na kuchyň, dva neprůchozí pokoje (větší je orientován na J a menší na S), koupelnu, WC a na prostornou komoru o velikosti 3 m2. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Volné ihned.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 63,0 m2, Luďka Pika, Plzeň - Doudlevice, **cena 1 965 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji byt Plzeň - Bory, ul. Luďka Pika o velikosti 2+1 o výměře 63 m2, 5.NP bytového domu, panel, orientace oken směr východ-západ. Součástí bytu komora o velikosti 1,5 m2. Na podlahách je dlažba a dřevěné parkety, okna jsou plastová, omítky štukové. Možnost parkování v těsné blízkosti domu. Vytápění bytu je dálkové. Do bytu je zavedena přípojka kabelové TV a internet. V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost včetně školy, školky, pošty, MHD. Příspěvek za byt je ve výši 4.949,- Kč/měsíc (včetně záloh na vodné, stočné a fond oprav). Byt je v původním ale udržovaném a čistém stavu.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 750 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4406/186/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.25/2018.

V Hradci Králové dne 29.ledna 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.5556 pro k.ú. Skvrňany, okres Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2016 16:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722596 Skvrňany

List vlastnictví: 5556

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vrabcová Alice, Lábkova 897/9, Skvrňany, 31800 Plzeň	655601/0395	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
897/27	byt		byt.z.	64/13596
Vymezeno v:				
Budova				
Skvrňany, č.p. 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, byt.dům, LV 2080				
na parcele				
		2176/152, LV 2080		
		2176/153, LV 2080		
		2176/154, LV 2080		
		2176/155, LV 2080		
		2176/156, LV 2080		
		2176/157, LV 2080		
		2176/158, LV 2080		
		2176/159, LV 2080		
Parcela				
	2176/152	zastavěná plocha a nádvoří		233m2
	2176/153	zastavěná plocha a nádvoří		237m2
	2176/154	zastavěná plocha a nádvoří		237m2
	2176/155	zastavěná plocha a nádvoří		238m2
	2176/156	zastavěná plocha a nádvoří		236m2
	2176/157	zastavěná plocha a nádvoří		236m2
	2176/158	zastavěná plocha a nádvoří		237m2
	2176/159	zastavěná plocha a nádvoří		237m2

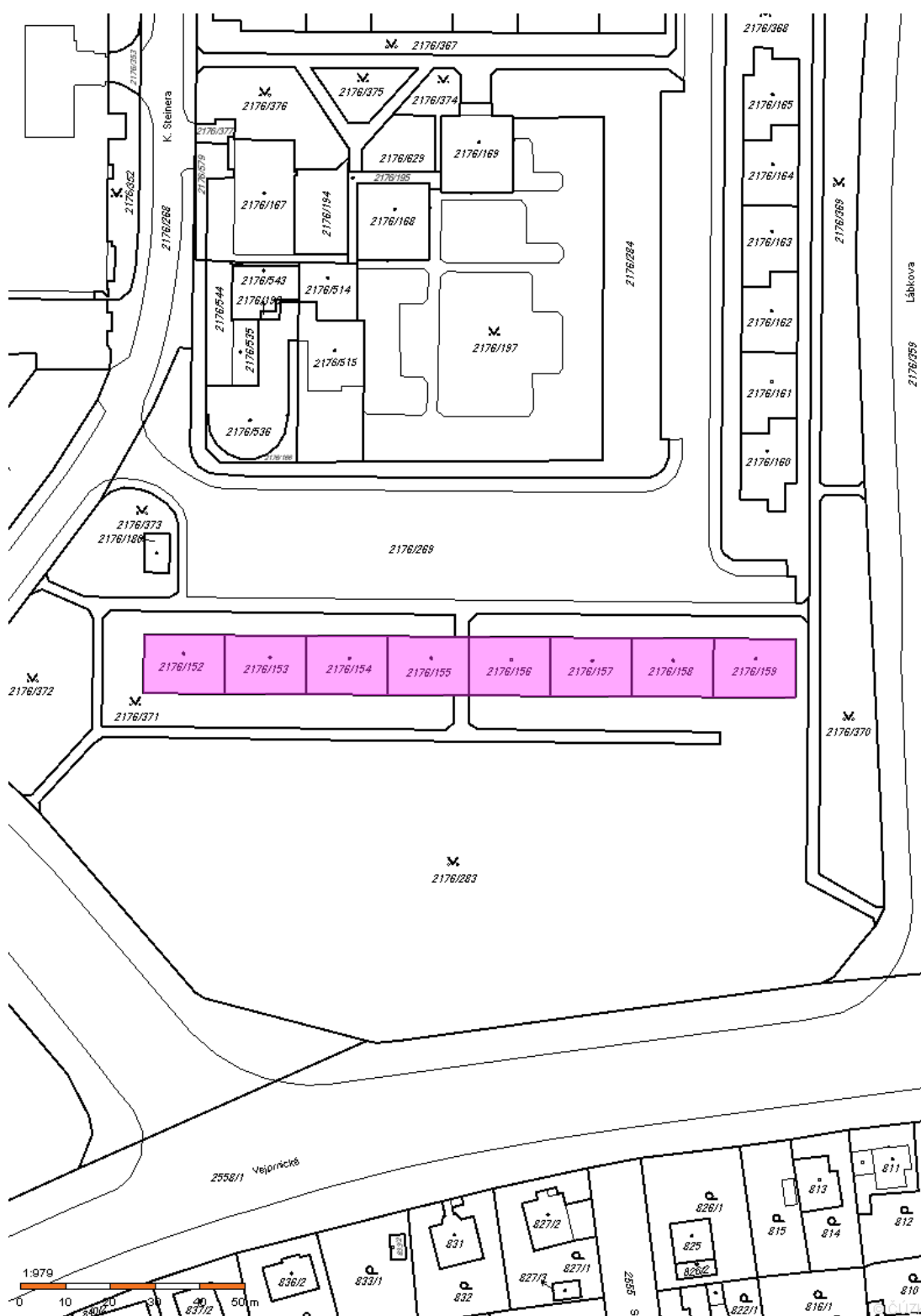
B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Věcné břemeno bytu	
ze dne 3.5.2000. Právní účinky vkladu ke dni 3.5.2000.	
Vrabcová Anežka, Lábkova 897/9, Skvrňany, 31806 Plzeň 3, RČ/IČO: 276112/003	Jednotka: 897/27 Z-1000909/2000-405
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3834/2000.	
POLVZ:909/2000	Z-1000909/2000-405
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Věcné břemeno bytu	
ze dne 3.5.2000. Právní účinky vkladu ke dni 3.5.2000.	
Vrabec Jiří, Lábkova 897/9, Skvrňany, 31800 Plzeň, RČ/IČO: 300620/114	Jednotka: 897/27 Z-1000909/2000-405

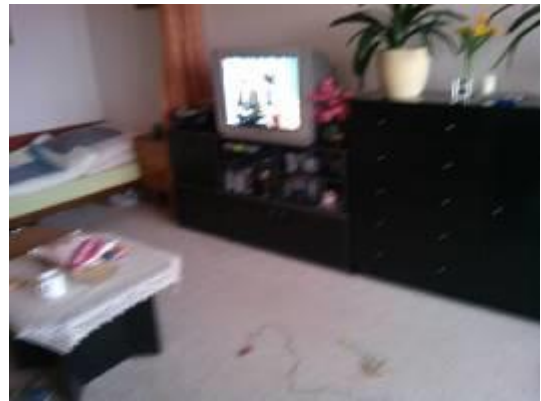
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 1

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Skvrňany, okres Plzeň-město



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



