

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÉ VĚCI

č. 2280/45/2018

Ocenění bytové jednotky č. 897/27 zapsané na listu vlastnictví LV č. 5556, v budově č.p. 897, zapsané na LV č. 2080, stojící na pozemkové parcele č.parc. 2176/155, zapsané na LV č. 2080, **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na společných částech bytového domu č.p. 893, č.p. 894, č.p. 895, č.p. 896, č.p. 897, č.p. 898, č.p. 899 a č.p. 900, zapsaného na listu vlastnictví LV č. 2080 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na pozemkových parcelách č.parc. 2176/152, č.parc. 2176/153, č.parc. 2176/154, č.parc. 2176/155, č.parc. 2176/156, č.parc. 2176/157, č.parc. 2176/158 a č.parc. 2176/159, zapsaných na LV č. 2080, to vše v k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.**



Objednatel posudku:

INSOLVENCE CZ. v.o.s.
Ptení 309
79843 Ptení

Účel posudku:

Návrh obvyklé ceny
KSPL 53 INS 19878/2016

Dle stavu ke dni 18. dubna 2018 posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Nováček
Železničářská 33
312 00 Plzeň 12

Posudek obsahuje 12 listů. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 18. dubna 2018

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol*
- 1.2. Základní pojmy*
- 1.3. Podklady dodané objednatelem*
- 1.4. Podklady zajištěné znalcem*
- 1.5. Stanovení tržní hodnoty*

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Strategie postupu ocenění*

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- 3.1. Identifikační údaje*
 - 3.1.1. Identifikace nemovité věci*
 - 3.1.2. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena*
 - 3.1.3. Poloha a charakteristika nemovité věci*
 - 3.1.4. Popis a stav nemovitých věcí*
- 3.2. Aplikace metod*
 - 3.2.1. Porovnávací hodnota*
 - 3.2.2. Věcné břemeno*
 - 3.2.3. Rekapitulace*

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

5. PŘÍLOHY

- 5.1. Osvědčení*
- 5.2. Použitá literatura*
- 5.3. Fotodokumentace*
- 5.4. LV*
- 5.5. Snímek z KM*

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení návrhu obvyklé ceny nemovitého majetku - bytové jednotky č. 897/27 zapsané na listu vlastnictví LV č. 5556, v budově č.p. 897, zapsané na LV č. 2080, stojící na pozemkové parcele č.parc. 2176/155, zapsané na LV č. 2080, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na společných částech bytového domu č.p. 893, č.p. 894, č.p. 895, č.p. 896, č.p. 897, č.p. 898, č.p. 899 a č.p. 900, zapsaného na listu vlastnictví LV č. 2080 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na pozemkových parcelách č.parc. 2176/152, č.parc. 2176/153, č.parc. 2176/154, č.parc. 2176/155, č.parc. 2176/156, č.parc. 2176/157, č.parc. 2176/158 a č.parc. 2176/159, zapsaných na LV č. 2080, to vše v k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro dražbu v insolvenčním řízení.

Odborná definice zadaného úkolu:

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně 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 hodnota vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*”
konec citátu.

1.2. Základní pojmy

Trh – integrace prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovité věci a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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.

Věcná hodnota – (časová cena) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Tržní hodnota – (obvyklá cena) je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

1.3. Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5556 pro k.ú. Skvrňany
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2080 pro k.ú. Skvrňany
- Kopie Pokynu ke zpeněžení ze dne 18.01.2018

1.4. Podklady zajištěné znalcem

- Místní šetření spojené s prohlídkou a doměřením nemovitých věcí uskutečněné dne 18. dubna 2018 za přítomnosti paní Alice Brabcové a znalce.
- Kopie snímku z katastrální mapy
- Skutečnosti zjištěné na místě, ohledání nemovité věci, pořízení fotodokumentace.
- Informace o prodeích obdobných nemovitých věcí z vlastní databáze, katastrálního úřadu, realitních kanceláří a z periodik.

1.5. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Na nemovitý majetek je pohlíženo v souladu s definicí ceny obvyklé **podle zákona č. 151/1997 Sb.** „o oceňování majetku“.

Konvenční stanovení tržní hodnoty nemovitosti vychází obvykle z metod, jejichž použití je součástí metodiky používané v AZO a ČKOM.

Použité metody:

- Metoda porovnání tržních cen (cen realizovaných na trhu)

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Strategie postupu ocenění

V našem případě hodnocené nemovité věci bude použita metoda porovnávací, jenž dává nej přesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž prodeje byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získaných informací je možné vyhodnotit hodnotu oceňované nemovité věci jako celku. Porovnání bude provedeno z pohledu stavební substance tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Pro porovnávací metodu bude použito podkladů z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu, realitních kanceláří a z realitních serverů.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

3.1. Identifikační údaje

3.1.1. Identifikační údaje nemovité věci

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 5556 pro k.ú. Skvrňany je v části „A“ zapsáno vlastnické právo pro:

Vrabcová Alice, Lábkova 897/9, Skvrňany, 31800 Plzeň

655601/0395

3.1.2. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena, rizika, ochrana

Na předmětu ocenění zapsaném na LV č. 5556 vázne zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovité věci, rozhodnutí o úpadku. Dále zde vázne věcné břemeno bytu ve prospěch Vrabcové Anežky (zemřela) a Vrabce Jiřího (viz LV). Dle informace majitelky bytové jednotky pan Vrabec Jiří v bytě s ohledem na zdravotní stav nebydlí a bydlet nebude, k datu dražby budou věcná břemena bytu vymazána a nejsou tudíž v ocenění bytu uvažována. V případě nevymazání věcných břemen je toto oceněno zvlášť. Nájemní smlouvy nebyly znalci doloženy.

3.1.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Bytová jednotka v bytovém domě je postavena v zastavěné části Plzně, Skvrňany, v Lábkové ulici. Okolí je zastavěné bytovými domy. Dopravní dostupnost je dobrá. Parkovací možnosti v okolí domu jsou omezené. Bytový dům je využíván pro bydlení. Bytový dům je řadový vnitřní a má jedno podzemní a devět nadzemních podlaží. Vnitřní prostory bytového domu odpovídají stáří objektu. Budova je v dobrém stavu. Bytová jednotka se nachází v devátém nadzemním podlaží. V okolí domu se nacházejí veškeré dostupné inženýrské sítě.

Plzeň je statutární město s veškerou infrastrukturou, ve městě je kompletní síť obchodů, služeb, škol, zdravotnictví, orgánů státní správy, pošta apod., je zde široká nabídka pracovních příležitostí. Daná lokalita je hodnocena kladně, vzhledem k velikosti města i dosažitelnosti hlavního města i Německa. I s výhledem do budoucna se bude z hlediska trhu s nemovitostmi jednat o lokalitu žádanou.

3.1.4. Popis a stav nemovitých věcí

Bytový jednotka

Bytová jednotka 1+2 se nachází v devátém nadzemním podlaží bytového domu. Vstup do bytu je ze společné chodby. V bytě se nachází předsíň (9,03 m²), dva pokoje (18,57 m², 20,26 m²), kuchyně (10,79 m²), koupelna (2,61 m²), wc (0,92 m²), lodžie (4,42 m²). Užité plocha bytu 62 m². K bytové jednotce náleží sklepní kóje.

Základy bytového domu jsou betonové, obvodové stěny panelové, stropy betonové s rovným podhledem, střecha plochá, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda zateplená s pastovitou omítkou, bleskosvod osazen, vnitřní omítky stěrkové a tapety, dveře náplňové, okna plastová, podlahy PVC a keramická dlažba, rozvod vody teplé i studené, topení ústřední dálkové, v kuchyni linka s plynovým sporákem, v koupelně vana, umyvadlo, wc splachovací, výtah. Bytová jednotka je v původním stavu a bude vhodné provést úpravu bytového jádra, kuchyně a maleb. V roce 2011 byla provedena výměna oken, zateplení fasády, oprava střechy se zateplením, nové stoupačky. Budova byla postavena v roce 1975.

Ekonomická charakteristika

Jedná se o nemovitost užívanou a v současné době na realitním trhu velmi poptávanou.

3.2. Aplikace metod

3.2.1. Porovnávací hodnota

Bytová jednotka

Typ stavby	Lokalita / Popis		Zdůvodnění koeficientu K _c			
	Obytná plocha m ²	Podlaží Dispozice	Realizovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m2
Oceňovaná jednotka						
Plzeň, Lábkova 9, byt v původním stavu, Budova 9.NP, byt v 9.NP, zateplené, plastová okna, betonové jádro					X	
	62	1+2	X	X	X	X
Srovnávané jednotky						
Plzeň, U Borského parku, panel, umakartové jádro, byt 12.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 04/2018	
	58	1+2	1.930.000,-	33.276,-	0,95	31.612,-
Plzeň, Koterovská ul., zateplený panel, umakartové jádro, byt 1.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 03/2018	
	52	1+2	1.790.000,-	34.423,-	0,95	32.702,-
Plzeň, Lábkova ul., zateplený panel, betonové jádro, byt 8.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 02/2018	
	58	1+2	1.950.000,-	33.621,-	0,90	30.259,-
Plzeň, nám. Generála Píky, zateplený panel, vinylové podlahy, upravený pěkný byt v 9.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 01/2018	
	52	1+2	2.200.000,-	42.308,-	0,80	33.846,-
Plzeň, Lábkova ul., zateplený panel, betonové jádro, byt 7.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 12/2017	
	63	1+2	1.990.000,-	31.587,-	0,95	30.008,-
Plzeň, Komenského ul., zateplený panel, betonové jádro, byt 3.NP, revitalizovaný dům					Realizovaná cena 08/2017	
	58	1+2	1.800.000,-	31.034,-	1,00	31.034,-
Porovnávací hodnota					31.000,- Kč/m2	

Porovnávací hodnota byla zjištěna pro dané nemovité věci s pozemky jako celek. Z výše uvedených skutečností je navržena porovnávací hodnota oceňované nemovité věci ve výši:

62 m² x 31.000,- Kč/m²

1.922.000,- Kč

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 1 900 000,00 Kč

Slovy: miliondevětsettisíc korun českých

3.2.2. Věcné břemeno

věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítu, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítu ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu. Byt 1+2 - obvyklé nájemné: 84 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

84 000,- Kč/rok * 100 % = 84 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 84 000,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

84 000,- Kč * 5 let = 420 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 420 000,- Kč

3.2.3. Rekapitulace

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu je navržena tržní hodnota nemovité věci:

I. Nemovitosti, které se výkon týká:

Bytová jednotka č. 897/27 zapsané na listu vlastnictví LV č. 5556, v budově č.p. 897, zapsané na LV č. 2080, stojící na pozemkové parcele č.parc. 2176/155, zapsané na LV č. 2080, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na společných částech bytového domu č.p. 893, č.p. 894, č.p. 895, č.p. 896, č.p. 897, č.p. 898, č.p. 899 a č.p. 900, zapsaného na listu vlastnictví LV č. 2080 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 64/13596 na pozemkových parcelách č.parc. 2176/152, č.parc. 2176/153, č.parc. 2176/154, č.parc. 2176/155, č.parc. 2176/156, č.parc. 2176/157, č.parc. 2176/158 a č.parc. 2176/159, zapsaných na LV č. 2080, to vše v k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

nezjištěno

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

Bytová jednotka

1.900.000,- Kč

IV. Znamá věcná břemena, nájemní práva, pachtý, výměnky:

Věcné břemeno užívání

420.000,- Kč

V Plzni, 18. dubna 2018

Ing. Vladimír Nováček
Železničářská 33
312 12 Plzeň
tel.: +420 605 948 605
e-mail: novacek.vlada@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j.: Spr. 1447/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2280/45/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 452018.

5. PŘÍLOHY

5.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

5.2. Použitá literatura

1. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitosti, ČKOM, verze 1.0, 09 / 1999
2. Nemovitosti, oceňování a právní vztahy Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, Linde Praha a.s., Opletalova 35, 115 51 Praha 1
3. ČSN 73 40 55 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů
4. Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
5. Oceňování nemovitostí na tržních principech, Zbyněk Zazvonil, CEDUK 1996
6. Znalecké standardy vydané Znaleckým ústavem AREAS Brno

5.3. Fotodokumentace



