

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2527/2018

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 438/2, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 438, byt. dům, postavený na pozemku parcelní číslo St. 858 a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1444/10000. Bytová jednotka zapsána na listu vlastnictví číslo 1699, budova číslo popisné 438 a pozemek St. 858 zapsány na LV č. 1288, vše vedené Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, pro **obec Planá** a katastrální území Planá u Mariánských Lázní.



Objednatel posudku:

ins správce dlužníka: Zařko Štefan
Mgr. Radan Vencel
Chmelova 357/2
500 03 Hradec Králové

Účel posudku:

Pro insolvenční řízení **KSPL 29 INS 3352 / 2018**

Dle stavu ke dni prohlídky 04.05.2018 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 14 listů. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 09.05.2018

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**
- 1.3. Určení obvyklé ceny**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Porovnávací způsob**

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- 3.1. Identifikační údaje**
 - 3.1.1. Identifikace nemovitosti**
 - 3.1.2. Omezení vlastnického práva**
 - 3.1.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**
 - 3.1.4. Popis a stav objektu**
- 3.2. Výpočet**
 - 3.2.1. Porovnání**
 - 3.2.2. Rekapitulace**

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

5. PŘÍLOHY

- 5.1. Osvědčení**
- 5.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 438/2, vymezená podle zákona 72/1994 Sb. v budově číslo popisné 438, byt. dům, postavený na pozemku parcelní číslo St. 858 a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1444/10000. Bytová jednotka zapsána na listu vlastnictví číslo 1699, budova číslo popisné 438 a pozemek St. 858 zapsány na LV č. 1288, vše vedené Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, pro obec Planá a katastrální území Planá u Mariánských Lázní.

1.2. Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1699 pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní ze dne 05.04.2018
- Informace z katastru nemovitostí LV č. 1288 pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní ze dne 09.05.2018
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- Darovací smlouva spolu se zřízením věcného břemene - služebnosti bytu
- Usnesení **KSPL 29 INS 3352 / 2018**
- Fyzická prohlídka oceňované nemovitosti a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

1.3. Určení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 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 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 věci a určí se porovnáním.*

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Porovnávací způsob

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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

3.1. Identifikační údaje

3.1.1. Identifikační údaje nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1699 ze dne 05.04.2018 pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní

Zat'ko Štefan, č. p. 74, 34701 Lom u Tachova

Adresa nemovitosti:	Wolkerova čp. 438
Název katastrálního území:	Planá u Mariánských Lázní
Název obce:	Planá
Název okresu:	Tachov
List vlastnictví:	LV č. 1699

3.1.2. Omezení vlastnického práva

(Na předmětu ocenění vážnou dle LV 1699 pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní)

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Zat'ko Štefan

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zat'ko Štefan

Věcné břemeno užívání

Zahájení exekuce - Zat'ko Štefan

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Věcné břemeno užívání služebnost bytu, oprávnění pro paní Zat'kovou Annu, rok narození 1936

VII.

Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že obdarovaný zřizuje ve smyslu § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 ve prospěch dárce věcné břemeno – služebnost bytu v bytu v dále uvedeném rozsahu. Dárce je oprávněn doživotně užívat byt v celém jeho rozsahu a spolu s ním i jeho partner, druh či manžel. Obdarovaný bude hradit náklady spojené s údržbou a opravami bytu této smlouvy. Dárce bude hradit vlastní spotřebu topiva, vody a elektrické energie (tedy bude hradit náklady na tvz. služby).

Dárce právo odpovídající věcnému břemenu – služebnosti bytu přijímá a obdarovaný je povinen toto právo trpět.

Předmětné věcné břemeno – služebnost bytu se zřizuje bezplatně.

- výše uvedené věcné břemeno služebnosti ovlivňuje obvyklou cenu nemovitých věcí a při výpočtu bude zohledněno

3.1.3. Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, okrajové, jižní části obce Planá při místní zpevněné komunikaci, ul. Wolkerova (parc.č. 1863/73 ve vlastnictví město Planá). Bezprostřední okolí je zastavěné původními bytovými domy (sídlištní zástavba), je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován ze severní strany, bytový dům je podsklepený (zvýšený suterén) a má 2 nadzemní podlaží a využitě podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v roce 1936, je zděný, bez revitalizace, bez výtahu, je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Planá patří územně do okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Tachov. Obec Planá se rozkládá asi dvanáct kilometrů severovýchodně od Tachova. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Západočeských lázní. Na území tohoto menšího města má hlášený trvalý pobyt kolem 5540 obyvatel. Planá se dále dělí na deset částí, konkrétně to jsou: Křínov, Kříženec, Otín, Pavlovice, Planá, Svahy, Týnec, Vížka, Vysoké Sedliště a Zliv. Obec je vzdálená přibližně 15 km od německých hranic. Pro školní děti zde obec zřídila dvě základní školy vyššího stupně a pro děti jež do školy ještě nechodí, je zde mateřská školka. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Planá se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

3.1.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 1+1 o ploše bytu 33,49m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu, s dalším pokojem o ploše 9,05m², bez vytápění, mimo byt, v podkroví domu. Vstup do bytu je od schodiště rovně. V bytě se nachází předsín (3,51m², koberec), z předsíně rovně je WC (1,11m², koberec, okno na jih), z předsíně vpravo je kuchyně (14,35m², PVC, kuchyňská linka, el. dvouvařič, sporák na tuhá paliva, který je užíván i pro vytápění bytu, okno na jih), vlevo z předsíně je pokoj (14,52m², koberec, okno na jih). Byt je bez koupelny.

Vytápění bytu je lokální sporákem na tuhá paliva v kuchyni, doplňkově elektrickým přímotopem, okna původní dřevěná, dveře náplňové. Byt je v původním, opotřebovaném, morálně zastaralém stavu. K užívání bytu náleží sklep o ploše 12,43m².

Pozemek

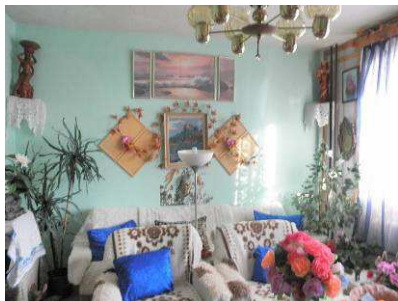
K dané nemovitosti náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1444/10000 na pozemku St 858 o výměře 171m², zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný bytovým domem čp. 438.

Ekonomická charakteristika

Jedná se o nemovitou věc, bytovou jednotku v původním, opotřebovaném, morálně zastaralém stavu, bez koupelny. Jeden pokoj je mimo byt, v podkroví domu. Bytová jednotka trvale užívána k bydlení oprávněnou z věcného břemene, služebnost bytu.

3.2. Výpočet

3.2.1. Porovnání

1) Smetanova ul. Planá Bytová jednotka 2+1 o ploše 69,07m ² , ve zděném domě, rekonstrukce oken, rozvodů instalací, bytového jádra, z části omítek, podlah, vytápění, kuchyňské linky. Dva sklepy. V-1252/2017.	1 290 000,- Kč	Kupní cena
		
2) Fučíkova ul., Planá Bytová jednotka 3+1 s lodžii o ploše 75,00m ² , v panelovém domě, bytová jednotka v původním stavu. V-4933/2017.	820 000,- Kč	Kupní cena
		
3) Fučíkova ul., Planá Bytová jednotka 2+1 o ploše 51,00m ² ve zděném domě, po rekonstrukci. V-1819/2017.	990 000,- Kč	Kupní cena
		
4) Fučíkova ul., Planá prodej bytu 2+1 s balkónem v cihlovém domě Planá - ul. Fučíkova. Byt je v původním udržovaném stavu a jeho celková plocha činí 50m ² . K bytu náleží sklep v přízemí domu. Dům je v pěkném udržovaném stavu.	995 000,- Kč	Nabídková cena



5) Fučíkova ul., Planá

1 099 000,- Kč

Nabídková cena

byt o dispozici 3+1 ve 4. NP. zatepleného cihlového domu. Výměrová plocha bytu činí 65 m². V bytě jsou plastová okna, podlahy tvoří plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce. Topení je ústřední dálkové. Okna jsou situována na jih a sever. K bytu náleží sklepní kóje. Bytový dům prošel v nedávné době kompletní revitalizací.



6) Fučíkova ul., Planá

1 170 000,- Kč

Nabídková cena

Prodej bytu o dispozici 3+1 v Plané, ul. Fučíkova. Světlý byt, s užitnou plochou 58,2 m², je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu bez výtahu. Bytová jednotka má nová plastová okna s orientací na západní stranu. Koupelnové jádro je zděné, vybavené vanou, WC je umístěno samostatně. V obývacím pokoji, v kuchyni a v obou pokojích jsou na podlaze laminátové podlahy, v předsíni jsou parkety, které byly nově zrekonstruovány. V kuchyni je zachovalá dřevěná kuchyňská linka, plynový sporák, s el. troubou. V předsíni jsou praktické vestavné šatní skříně. Jedná se o světlý a útulný byt. Součástí bytu je sklepní kóje. Teplo a teplá voda jsou do domu dodávány z centrální výtopny.



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, parkování

K4 – koeficient velikosti objektů - pokoj mimo byt, v podkroví

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

Dle znaleckého standardu Asociace znalců a odhadců ČR, "Znalecký standard AZO č.3"

Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovité věci.

Snížení je nutno stanovit dle následujících kritérií :

- lokalita nemovité věci
- technický stav nemovité věci
- stáří oprávněného ze služebnosti
- velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovitých věcí

Toto snížení doporučujeme stanovit ve výši cca 50 – 90 %.

hodnocení nabídek

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Smetanova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,85	1,00	0,95	18676	12065
2. Fučíkova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	0,95	10933	7894
3. Fučíkova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,85	1,00	0,95	19412	12540
4. Fučíkova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,90	0,95	19900	12931
5. Fučíkova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,90	0,95	16908	10987
6. Fučíkova ul., Planá	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,90	0,95	20103	13063
minimum									7894
maximum									13063
střední relace									11580
median									12302
užitná plocha m2									42,54
porovnávací hodnota									492 608
koeficient prodejnosti s vlivem věcného břemene Kp									0,40
porovnávací hodnota s vlivem věcného břemene									197 043

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 200 000,00 Kč

3.2.2. Rekapitulace

Porovnávací hodnota: 200 000,00 Kč
slovy: dvě stě tisíc Kč

Na nemovitost je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit její silné a slabé stránky.

Silné stránky –

Slabé stránky – byt v původním, opotřebovaném, morálně zastaralém stavu, bez koupelny, jeden pokoj je umístěn mimo byt, v podkroví domu

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi, tj. bytovými jednotkami je v dané lokalitě běžně obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb. Z databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy trhu po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje odvětví a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

**Porovnáním výše vypočtených pomocných hodnot a po přihlédnutí ke
všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou výše
uvedených nemovitých věcí, ke dni ocenění: 04.05.2018**

ve výši: 200 000,00 Kč

Slovy: dvě stě tisíc korun českých

V Plzni, 09.05.2018

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2527/2018 znaleckého deníku.

5. Přílohy

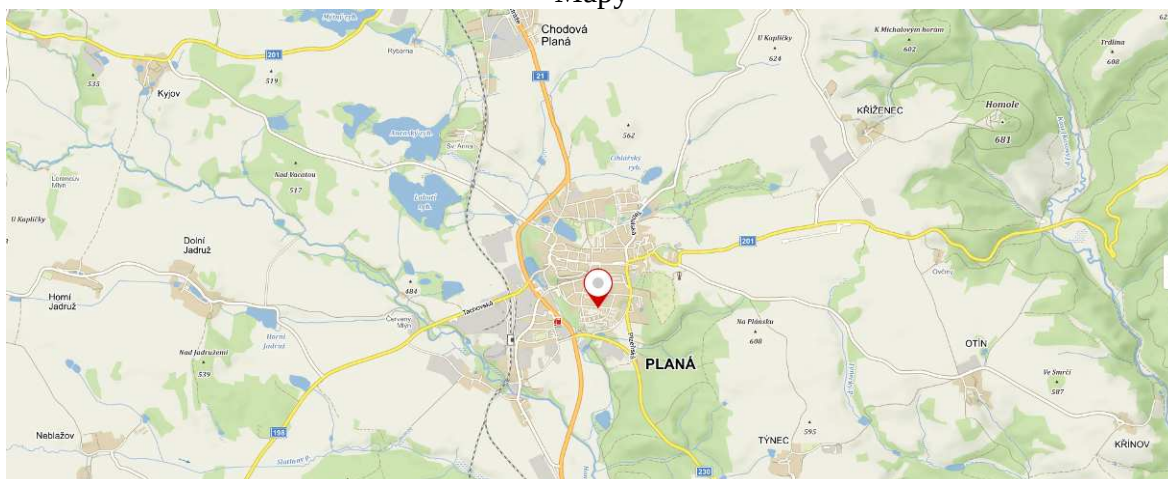
5.1. Osvědčení

Výše podepsaná 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 neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

5.2. Fotodokumentace

Mapy



vstup do domu



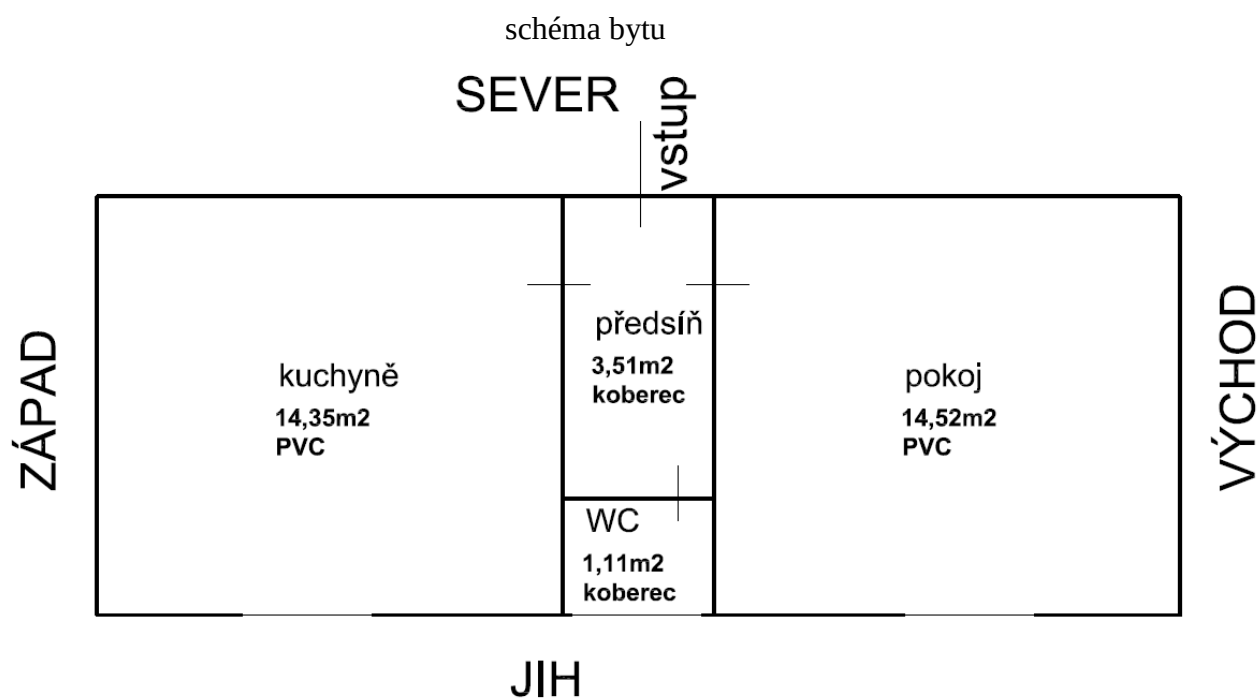
sklep



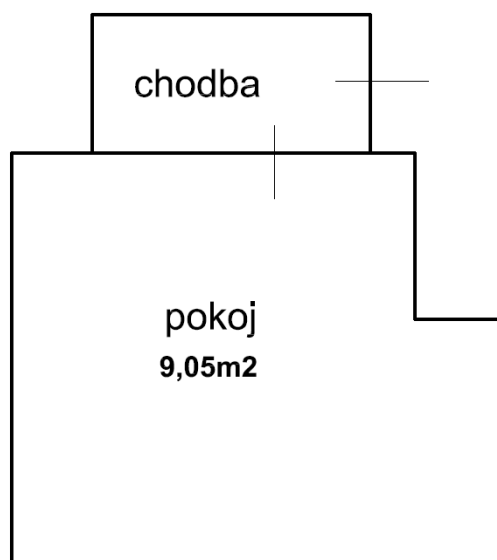
chodba, vstup do bytu



schéma bytu



pokoj v podkroví



předsíň



WC



kuchyně



pokoj



pokoj v podkroví domu



pohled jihovýchodní



pohled jižní



pohled jihozápadní



pohled severozápadní



pohled severní



Katastrální mapa

