ZNALECKÝ POSUDEK

č. ZP-13150

o ceně obvyklé (tržní hodnotě) bytové jednotky č. 440/4 v domě čp. 439, 440, Mandlova ulice, Plzeň, včetně podílu o velikosti 625/14546 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 12985 a 12986, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, část obce Doudlevce, Plzeňský kraj.

Objednatel posudku: **JUDr. Jiří Vlasák, insolvenční správce**
Jankovcova 1518/2
170 00 Praha 7

Účel posudku: **navržení ceny obvyklé (tržní hodnoty)**
pro potřeby řízení KSPL 51 INS 18530/2016

Podle stavu ke dni 31.01.2017 posudek vypracoval:

Znalecký ústav
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek obsahuje včetně titulního listu 15 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 07.02.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 440/4 v domě čp. 439, 440, Mandlova ulice, Plzeň, včetně podílu o velikosti 625/14546 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 12985 a 12986, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, část obce Doudlevce, Plzeňský kraj, včetně součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: bytová jednotka č. 440/4 vč. podílu na budově a na souvisejících pozemcích
Adresa: Mandlova 11, 301 00 Plzeň
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň - město
Obec: Plzeň
Katastrální území: Plzeň
Počet obyvatel: 169 858
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 118,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením předmětu ocenění byla provedena dne 31.01.2017 za přítomnosti paní Hany Nečasové, vlastnice předmětu ocenění.

4. Podklady pro vypracování posudku

1) poskytnuté objednatelem posudku:
- výpisy z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště, LV č. 20185 a 10261, pro obec a k.ú. Plzeň,

2) zajištěné znalcem:
- kopie snímku katastrální mapy,
- mapa okolí,
- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti,
- skutečnosti a výměry zjištěné při prohlídce nemovitosti,
- ortofotomapa,
- aktuální nabídky prodeje obdobných nemovitostí,
- archiv znalce o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí.

5. Vlastnické a evidenční údaje, práva a závady

Vlastnické údaje viz výpis z KN v příloze, který tvoří nedílnou součást tohoto znaleckého posudku. Předmět ocenění je zatížen zahájením exekuce a rozhodnutím o úpadku – viz výpis z KN v příloze.

Předmět ocenění je dále zatížen zástavním právem smluvním pro zástavního věřitele – ALKONY-CZ, a.s., se sídlem V celnici 1031/4, Praha, IČO 27403386, dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.09.2012, právní účinky vkladu ke dni 11.05.2016. Existence tohoto zástavního práva není při ocenění uvažována.

Jiná práva a vady váznoucí na předmětu ocenění, které by určoval zvláštní předpis, nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající věcnému břemenu, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost.

6. Celkový popis nemovitosti

Ocenění cenou obvyklou (tržní hodnotou) se týká bytové jednotky č. 440/4 v domě čp. 439, 440, Mandlova ulice, Plzeň, včetně podílu o velikosti 625/14546 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 12985 a 12986, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, část obce Doudlevce, Plzeňský kraj. Na základě požadavku objednatele posudku byla dne 31.01.2017 za přítomnosti paní Hany Nečasové provedena prohlídka předmětu ocenění. Na základě prohlídky bylo provedeno stanovení potřebných technických dat a parametrů. Na dotaz, zda na předmětu ocenění váznou nějaké právní vady, jako např. nájemní smlouva, bylo přítomnou znalci výslovně sděleno, že k datu ohledání není k předmětu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva ani žádná jiná smlouva, ze které by třetím osobám vyplývalo jakékoli právo k předmětu ocenění.

Budova čp. 439, 440, se nachází v Plzni, v ulici Mandlova, tj. dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění, ve městě s počtem obyvatel 169 858, v části obce Doudlevce. Město Plzeň je krajským městem s veškerou infrastrukturou a občanskou vybaveností. Lokalita, v níž se předmět ocenění nachází, je okrajovou městskou lokalitou se souvislou zástavbou bytovými panelovými domy; v blízkosti se nachází obchodní centrum Luna, základní škola, mateřská škola, tenisový sportovní areál, park, hotel Parkhotel. Předmětná budova je stavbou panelového bytového domu, má 6 nadzemních podlaží s výtahem a je ukončena plochou střechou. Budova je udržovaná, byla provedena revitalizace (cca před 6 roky došlo k zateplení pláště, osazena plastová okna; vyměněna rovněž stoupací vedení). Z veřejných inženýrských sítí se v budově nachází vodovod, kanalizace, elektřina, plynovod. Přístup do domu je z veřejné zpevněné komunikace přes přiléhající chodník. Parkování je možné na veřejných parkovacích plochách v okolí bytového domu. S užíváním bytového domu bylo dle sdělení vlastnice započato v letech 1965 – 1966. Stáří bytového domu je uvažováno v délce 51 roků. Objekt sestává z 24 bytových jednotek (12 v každém ze dvou vchodů); bytový dům je součástí bloku 12 vchodů panelového domu.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve II.NP panelového bytového domu. Podlahová plocha je 61,20 m^2 o dispozici 3+1 v členění: kuchyně 8,30 m^2, pokoj 12,20 m^2, pokoj 16,50 m^2, pokoj 12,20 m^2, koupelna 2,55 m^2, WC 0,95 m^2, předsíň 8,50 m^2. K bytu přísluší lodžie o výměře 4,00 m^2 přímo přístupná z bytu, dále komora umístěná na stejném patře jako byt o výměře 1,60 m^2 a dále plechová kóje na kočárek umístěná u vchodu do domu. V bytě se nachází běžná kuchyňská linka, sporák plynový samostatně stojící. Povrchy podlah parketové překryté plovoucí podlahou (lamely plovoucích podlah v dožilém stavu), keramická dlažba. Koupelna v provedení vana a umyvadlo, WC splachovací kombi; původní umakartové jádro. Okna plastová s žaluziemi. Ohřev TÚV a vytápění je zajištěno dálkově. Byt je v udržovaném stavu bez provedení zásadních rekonstrukcí a modernizací. Stanovení ceny vychází ze zjištěných údajů, skutečného stavu.

Vše shora uvedené je zohledněno v navržené ceně obvyklé (tržní hodnotě).

7. Obsah posudku

1. Základní pojmy
2. Aplikace metod ocenění
2.1 Výpočet ceny zjištěné (dle oceňovacího předpisu)
2.2 Určení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Základní pojmy

Ustanovení § 2 zákona 151/1997 Sb., v platném znění stanovuje způsob ocenění majetku a služeb takto: *„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, 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 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.“*

Odborná definice zadaného úkolu – Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny v současné době neexistuje žádná oficiální a závazná metodika ani obligatorní zákonné ustanovení takovou metodiku upravující. Ve znalecké praxi se s touto skutečností vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná závazná a oficiální metodika neexistuje, je snaha znalců využívat postupy a metody používané zejména odhadci majetku, kteří ovšem provádí odhad zpravidla pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu či s principů splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckého posudku, a z toho plynoucí hmotné případně trestní odpovědnosti. Jedná se tak převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních pravidel bankovních ústavů, v zaměstnaneckém případně obdobném závislém poměru, ne tedy pro soudy a státní orgány, kde je podjatost nepřípustná. K dané problematice již v minulosti vydalo stanovisko Ministerstvo financí ČR, kdy jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato absence závazné metodiky je hlavně u soudních sporů často zneužívána, citace stanoviska čj. 162/63131/454/2004 ze dne 08.06.2004: „Trh v ČR nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použití oceňovacího předpisu. V něm obsažené metody i cenové databáze, rovněž vychází z trhu – statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze.“ Vzhledem k výše uvedenému má na určení obvyklé ceny v daném případě nejvyšší vliv platná cena zjištěná, tj. cena určená dle oceňovacího předpisu. Tato cena svými metodami, koeficienty (prodejnost, inflace, změny cen staveb, přístup, dostupnost inženýrských sítí apod.) zařazuje nemovitost dle lokality a využití, a tím přibližuje její základní cenu současným trendům realitního trhu v místě i čase.“ Cenový předpis navíc znalci umožní provést úpravu, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase. V tomto smyslu se lze opřít i o Nález Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž odkazuje na ustanovení oceňovacího předpisu. Jak shora uvedeno, závazná metodika pro zjišťování tzv. obvyklé ceny (tržní ceny) neexistuje. Tuto cenu určuje pouze trh a jedná se hodnotou majetku (služby) vyjádřenou v penězích na trhu skutečně realizovanou. Taková cena se nedá vypočítat. Na základě této odborné definice zadaného úkolu se v případě, kdy nelze průkazným způsobem zjistit statisticky významný počet dosažených tržních cen z prodejů stejných nebo obdobných nemovitostí v místě co nejbližším lokalitě, kde se

předmět ocenění nachází, a čase za období max. posledních 12 měsíců, použijí se pak základní postupy nebo jejich kombinace, a výsledná hodnota je porovnána s odborným aktuálním stanoviskem realitních kanceláří, případně s vyhodnocením dostatečného počtu porovnatelných nemovitostí v oblasti zjištěné z inzerce RK prostřednictvím veřejně dostupných nabídek prodejů pokud jsou takové nabídky k dispozici.

Trh – integrace prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitosti 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, snížená 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 směněna 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.
Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
Cena pořizovací – je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.
Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

2.Aplikace metod ocenění

Strategie postupu ocenění
V daném případě je pro určení ceny v čase a místě obvyklé pro kombinaci použita cena zjištěná, tj. cena určená dle oceňovacího předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a cena zjištění porovnáním s vlastním trhem obdobných nemovitostí, přičemž větší váha je přiřazena vlastnímu porovnání cen obdobných nemovitostí, neboť současný trh v dané lokalitě nabízí dostatek informací o cenových úrovních obdobných nemovitostí v období, pro které se má obvyklá cena určit.

2.1 Výpočet ceny zjištěné (dle oceňovacího předpisu)

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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: Negativní - probíhající insolvenční řízení, exekuce	I	-0,04
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	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,008}$

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

Index trhu $\quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,960}$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nezjištěny	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,998**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,950**

1. bytová jednotka č. 440/4

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Výpočet indexu cenového porovnání

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 chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nezjištěny	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,950}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	5 118,-	0,950		4 862,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12985	186,00	4 862,10	904 350,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12986	191,00	4 862,10	928 661,10
Stavební pozemky - celkem			377,00		**1 833 011,70**

Pozemky - zjištěná cena = **1 833 011,70 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. pozemky = 1 833 011,70Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 833 011,70 Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeň 1
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 428,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
bytová jednotka:	(8,30+12,20+16,50+12,20+2,55+0,95+8,50) *	1,00 =	61,20 m²
lodžie:	(4,00) *	0,20 =	0,80 m²
komora:	(1,60) *	0,80 =	1,28 m²
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,28 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00

2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium 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 51 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 51 = \mathbf{0{,}745}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}745 = \mathbf{0{,}700}$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0{,}960$

Index polohy pozemku $I_P = 0{,}990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 23\,428{,}- Kč/m^2 * 0{,}700 = 16\,399{,}60 Kč/m^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63{,}28\ m^2 * 16\,399{,}60 Kč/m^2 * 0{,}960 * 0{,}990 = 986\,293{,}46 Kč$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**986 293,46 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 833 011,70 Kč
Spoluvlastnický podíl: 625 / 14 546
Hodnota spoluvlastnického podílu:
1 833 011,70 Kč * 625 / 14 546 = 78 759,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	78 759,27 Kč
Bytová jednotka č. 440/4 - zjištěná cena	=	**1 065 052,73 Kč**

Výsledná zjištěná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 činí 1 065 050,- Kč

slovy: Jedenmilionšedesátpěttisícpadesát Kč

2.2 Určení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, případně s cenami obdobných nemovitostí nabídkovými. **Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o reálných cenách.**

Přehled srovnávaných nemovitostí:

Byt č. 1
Nabídková cena: 1 670 000 Kč
Adresa: Heyrovského, Plzeň | Stavba: Panelová | Stav objektu: Velmi dobrý | Vlastnictví: Osobní
Patro: 2.NP | Plocha podlahová: 49 m² | Lodžie/Balkon: Ne | Sklep/Komora: Ano
Byt 2+1 ve velmi žádané lokalitě v Plzni na Borech, ulice U Borského Parku. Byt o výměře cca 49m2 se nachází v 1. patře revitalizovaného panelového domu. Byt je v původním, ale velice udržovaném stavu. Pokoje v bytě jsou neprůchozí. K bytu náleží komora nacházející se na stejném patře. Jedná se o byt v osobním vlastnictví. Byt je ihned k dispozici. Výborná dopravní dostupnost, MHD v těsné blízkosti. Atraktivní a především klidná lokalita na okraji Bor - kousek do přírody.

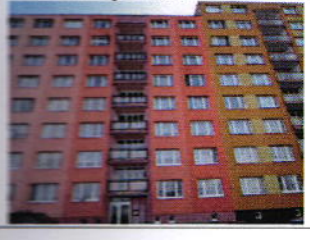
Byt č. 2
Nabídková cena: 2 580 000 Kč
Adresa: Šimerova, Plzeň | Stavba: Panelová | Stav objektu: Velmi dobrý | Vlastnictví: Osobní
Patro: 6.NP | Plocha podlahová: 65 m² | Lodžie/Balkon: Ano | Sklep/Komora: Ano
Zrekonstruovaný byt 3 + 1 s lodžií se nachází v 5. patře panelového domu s výtahem v žádané lokalitě Plzeň-Bory, Šimerova ul. (u Luny). Výměra bytu je 65 m² včetně lodžie, v bytě byla provedena kompletní vkusná rekonstrukce - nová koupelna s vanou, WC s umyvadlem samostatné, nová kuchyň. linka včetně zabudovaných spotřebičů (lednice, myčka zn. Miele, varná plynová deska zn. Bosch, MW trouba), v předsíni a v ložnici skříně zhotovené na míru, podlahové krytiny – nové PVC, plastová okna se žaluziemi a sítěmi proti hmyzu, nové dveře včetně obložek, ÚT i teplá voda – dálkové. K bytu náleží komora v mezipatře a sklepní kóje v suterénu. V bytě je zaveden internet a TV (UPC). Dům je po kompletní revitalizaci (zateplení, výtah, stoupací rozvody), nové lodžie.

Byt č. 3
Nabídková cena: 1 930 000 Kč
Adresa: Heyrovského, Plzeň | Stavba: Panelová | Stav objektu: Velmi dobrý | Vlastnictví: Osobní
Patro: 3.NP | Plocha podlahová: 64 m² | Lodžie/Balkon: Ano | Sklep/Komora: Ano
Byt o dispozici 2+1 ve 2. patře panelového domu v Heyrovského ulici v Plzni na Borech, přímo u konečné stanice trolejbusu č. 16. Byt v architekty oceňovaném věžovém domě se šestihranným půdorysem nabízí čtvercovou předsíň s vestavěnými skříněmi a vstupy do obývacího pokoje, kuchyně, WC a ložnice. Byt je v původním stavu, s umakartovým jádrem, koupelna je průchozí s WC a nabízí vanu a umyvadlo. Kuchyně je vybavena starší kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, betonové podlahy kryjí koberce. K pokojům i kuchyni přiléhají celkem tři lodžie, vzájemně neprůchozí. Vytápění i teplá voda jsou dodávány dálkově. K bytu náleží sklepní kóje. Dům prošel v uplynulých dvou letech kompletní, zdařilou revitalizací, k dispozici jsou dva výtahy - nákladní a osobní. Poloha domu je mimořádná svým komfortem veškeré občanské vybavenosti a zároveň bezprostředního sousedství s rozlehlým Borským parkem nabízejícím množství zeleně, sportovišť a tras pro procházky.

Byt č. 4
Realizovaná cena: 1 700 000 Kč
Adresa: Plzeň, 17. listopadu | Stavba: Zděná | Stav bytu: po částečné rekonstrukci | Vlastnictví: Osobní
Patro: 4.NP | Plocha podlahová: 49,77 m² | Lodžie/Balkon: Ne | Sklep/Komora: Ano
Byt 2+1 v nejvyšším, tj. 4. nadzemním podlaží zděného bytového domu v ulici 17. listopadu. Byt. dům je bez výtahu. Členění na kuchyni 13,90 m², pokoj 15,60 m², pokoj 12,90 m², předsíň 2,70 m², koupelnu s WC 4,50 m², balkón 1,00 m². K bytu přísluší dvě sklepní kóje; umístěné v I. PP domu. V bytě je instalována kuchyňská linka; sporák plynový. Vytápění a ohřev TÚV dálkové. Povrchy podlah PVC, keramické. Okna plastová. Koupelna v provedení plechová vana, umyvadlo, společně s WC. Byt v průměrně udržovaném stavu, po provedení nových elektrorozvodů.

Byt č. 5
Realizovaná cena: 1 950 000 Kč
Adresa: Plzeň, Jesenická | Stavba: Panelová | Stav bytu: původní | Vlastnictví: Osobní
Patro: 3.NP | Plocha podlahová: 73,03m² | Lodžie/Balkon: Ano | Sklep: Ano
Byt 3+1 ve 3. nadzemním podlaží zatepleného panelového bytového domu v ulici Jesenická. Byt. dům je bez výtahu. Členění: kuchyně 8,80 m², pokoj 12,15 m², pokoj 16,40 m², pokoj 14,95 m², předsíň 12,45 m², koupelna 2,56 m², WC 0,97 m². K bytu přísluší lodžie o výměře 4,75 m² přímo přístupná z bytové jednotky, sklepní plaňková kóje o výměře 2,75 m² umístěná v suterénu domu. V bytě je instalována starší opotřebovaná kuchyňská linka, sporák se sklokeramickou deskou. Vytápění a ohřev TÚV zajištěno dálkově. Koupelna v původním provedení plechová vana, otočné umyvadlo. Samostatné WC. Původní umakartové jádro. Povrchy podlah PVC, keramické, kobercové. Okna plastová. Byt v původním stavu.

Byt č. 6
Realizovaná cena: 1 725 000 Kč
Adresa: Plzeň, Vojanova | Stavba: Panelová | Stav bytu: po rekonstrukci | Vlastnictví: Osobní
Patro: 2.NP | Plocha podlahová: 57,00 m² | Lodžie/Balkon: Ne | Sklep: Ano
Byt 2+1 ve 2.NP panelového zatepleného bytového domu s výtahem, v ulici Vojanova. Členění: pokoj 18,00 m², pokoj 18,00 m², kuchyně 9,30 m², předsíň 8,40 m², koupelna 2,40 m² a WC 0,90 m². K bytu přísluší sklepní drátěná kóje o výměře 1,60 m² umístěná v suterénu bytového domu. V bytě je instalována standardní kuchyňská linka, sporák plynový samostatně stojící. Podlahy kobercové, keramické. Okna plastová. Vytápění a ohřev TÚV dálkové. Koupelna v provedení rohová vana, umyvadlo, WC splachovací. Byt po provedení rekonstrukce včetně nových instalačních rozvodů, elektřiny, nová kuchyně.



Hodnocení:

č.	lokalita (Plzeň)	nabídková/realizovaná cena	výměra v m²	nabídková cena za m²
1	Heyrovského	1 670 000 Kč	49,00	34 082 Kč
2	Šimerova	2 580 000 Kč	65,00	39 692 Kč
3	Heyrovského	1 930 000 Kč	64,00	30 156 Kč
4	17. listopadu	1 700 000 Kč	49,77	34 157 Kč
5	Jesenická	1 950 000 Kč	73,03	26 701 Kč
6	Vojanova	1 725 000 Kč	57,00	30 263 Kč

K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K	cena za m² upravená koef. K
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,0300	35 104 Kč
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,9180	36 438 Kč
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	30 156 Kč
1,00	1,00	0,90	1,00	0,98	0,95	1,02	1,03	0,8803	30 068 Kč
1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,9996	26 691 Kč
1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,03	0,9455	28 615 Kč

K1 poloha v obci
K2 občanská vybavenost
K3 konstrukce domu (zděné, panel)
K4 stav domu (zateplení, výměna oken apod.)
K5 velikost domu (více bytů = nižší atraktivnost)
K6 stav bytu (po/před rekonstrukcí), vybavenost bytu
K7 podlaží
K8 lodžie/balkón

průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu **31 179 Kč**
cena obvyklá oceňované bytové jednotky určená porovnávací metodou **2 032 849 Kč**

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení činí:

2 030 000,00 Kč

Slovy: dvamilionytřicettisíc korun českých

C. Závěr

Na základě zjištěných informací, provedených propočtů se zvážením všech stránek předmětu ocenění, a s úvahou současného trhu s realitami **navrhujeme obvyklou cenu (tržní hodnotu):**

I. Nemovitosti, které se výkon týká:

bytová jednotka č. 440/4 v domě čp. 439, 440, Mandlova ulice, Plzeň, včetně podílu o velikosti 625/14546 na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 12985 a 12986, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, část obce Doudlevce, Plzeňský kraj

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká: komora, plechová kóje na kočárek

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

2 000 000,- Kč, slovy: dvamiliony korun českých

IV. Známá věcná břemena a nájemní práva: nezjištěno

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů obsažených v archivu znaleckého ústavu o realizovaných prodejů a z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V uvedených databázích byly vybrány shora uvedené vzorky porovnatelných nemovitostí, které nejvíce odpovídaly předmětu ocenění co do lokality, velikosti, celkového stavu; tyto porovnávací nemovitosti byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V Praze 07.02.2017

Znalecký ústav
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 – Nové Město

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecký ústav pro obor ekonomika

D. Znalecká doložka

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Posudek vypracoval, může jej potvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů: JUDr. Miroslav Pelc

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13150 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem dle přiložené likvidace.

Znalecký ústav tímto osvědčuje, že:

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

E. Seznam příloh

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště, LV č. 20185, pro obec a k.ú. Plzeň,
- kopie snímku katastrální mapy,
- mapa okolí,
- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2016 08:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 18530/2016 pro Jiří Vlasák, JUDr.

ires: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň

emí: 721981 Plzeň List vlastnictví: 20185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
tnické právo		
ečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100 Plzeň	676119/0722	

vitosti

ky / hotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
/4	byt		byt.z.	625/14546

ezeno v:

Budova	Doudlevce, č.p. 439, 440, byt.dům, LV 10261		
na parcele	12985, LV 10261		
	12986, LV 10261		
Parcela	12985	zastavěná plocha a nádvoří	186m2
	12986	zastavěná plocha a nádvoří	191m2

liná práva - Bez zápisu

mezení vlastnického práva

vztahu
vnění pro Povinnost k

stavní právo smluvní
pohledávka ve výši 371.000,- Kč s příslušenstvím
ONY-CZ, a.s., V celnici 1031/4, Jednotka: 440/4 V-5493/2016-405
é Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
03386

lina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2012.

V-7664/2012-405

lina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016.

V-5493/2016-405

dí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

stavní právo smluvní
pohledávka ve výši 800.000,- Kč s příslušenstvím
ONY-CZ, a.s., V celnici 1031/4, Jednotka: 440/4 V-5493/2016-405
é Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
03386

lina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2012.

V-7665/2012-405

lina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016.

V-5493/2016-405

dí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2016 08:35:02*

kres: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň

emí: 721981 Plzeň List vlastnictví: 20185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu
mění pro *Povinnost k*

ájení exekuce
pověřený soudní exekutor : Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Nečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 676119/0722

Z-44/2016-405

ina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07126/2015 -037 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2016. Zápis proveden dne 07.01.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-44/2016-405

isející zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 440/4 Z-39/2016-405

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr.Martin Tunkl 094 EX-07126/2015 -039 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2016. Zápis proveden dne 08.01.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-39/2016-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-07126/2015 -039 ze dne 19.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2016. Zápis proveden dne 25.02.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-1329/2016-405

hájení exekuce
ověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Nečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 676119/0722

Z-7443/2016-808

ina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-07373/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-7443/2016-808

isející zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 440/4 Z-4545/2016-405

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-07373/2016 -15 ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2016. Zápis proveden dne 22.06.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-4545/2016-405

hájení exekuce
ověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

Nečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2016 08:35:02*

res: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň

emí: 721981 Plzeň List vlastnictví: 20185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ztahu
mění pro *Povinnost k*

Plzeň, RČ/IČO: 676119/0722

Z-33928/2016-101

ina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1404/16-10 k 74 EXE-1976/2016 -18 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2016. Zápis proveden dne 04.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-33928/2016-101

isející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 440/4 Z-5583/2016-405

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor mgr. Martina Havlová 183 EX-01404/2016 -029 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2016. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5583/2016-405

hodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Nečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 676119/0722

Z-7143/2016-405

ina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni 51 INS-18530/2016 -A-8 ze dne 07.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2016. Zápis proveden dne 11.10.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7143/2016-405

Jiné zápisy - Bez zápisu

y a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

hoda o vypořádání SJM ze dne 30.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2012.

V-6774/2012-405

: Nečasová Hana, Mandlova 440/11, Doudlevce, 30100 Plzeň *RČ/IČO:* 676119/0722

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

zornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2016 08:35:02*

res: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň

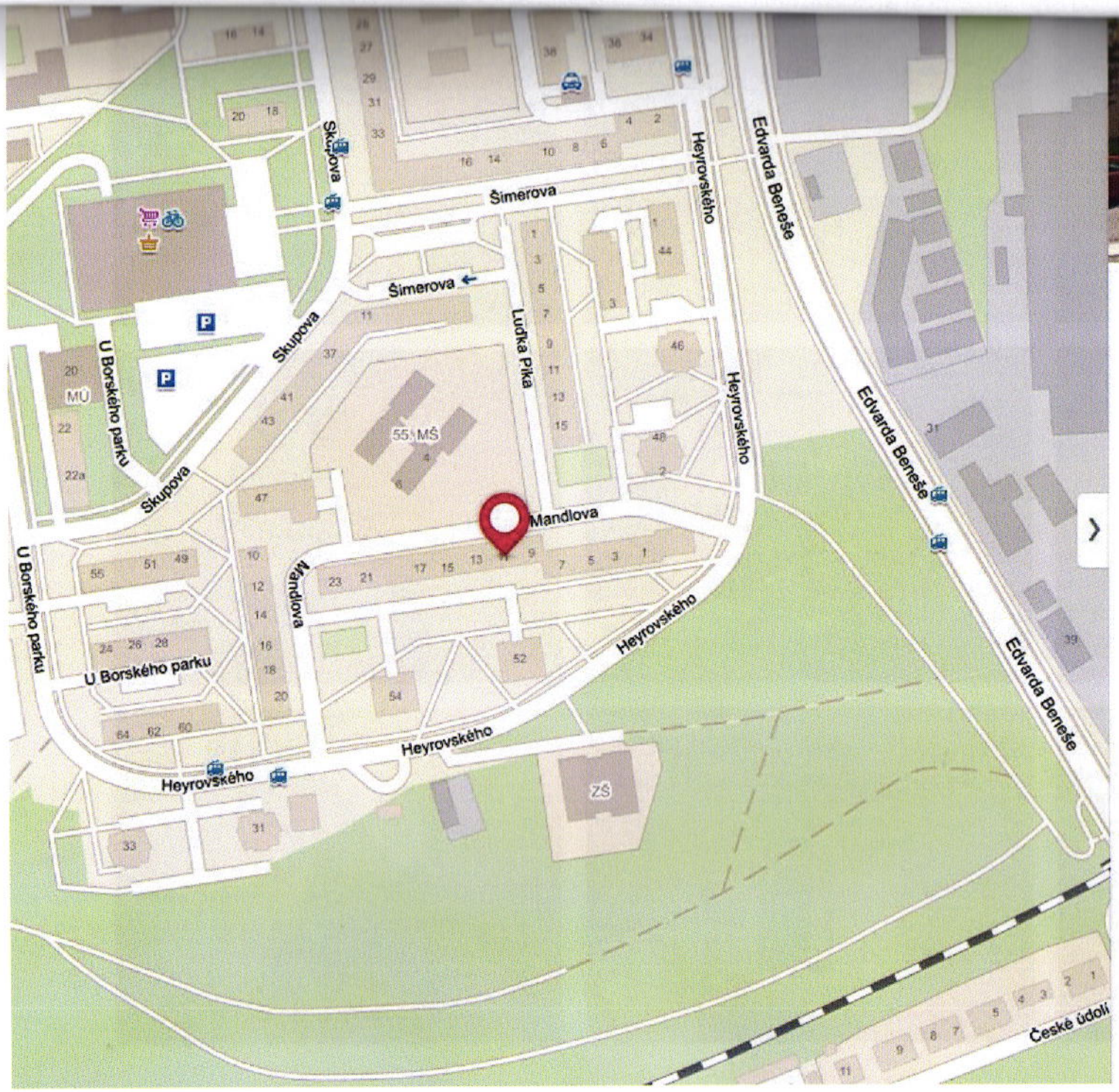
emi: 721981 Plzeň List vlastnictví: 20185

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

vil: *Vyhotoveno: 20.12.2016 08:40:22*
úřad zeměměřický a katastrální - SCD

12953
12954
12938
12939
8153/113
13028
Mandlova
8153/124
8153/125
12981
12982
12983
12984
12985
12986
8153/123
12987
12988
8153/118
8153/121
8153/117
12994
8153/119
8153/116
8153/71
5 10 15 20 25 m
© ČÚZK



PANORAMA PTAČÍ POHLED

Mandlova 440/11, Plzeň

Mandlova 440
301 00 Plzeň 3 – Doudlevce
okres Plzeň-město, Plzeňský kraj, Česko

Do plánování Tipy na výlet Přidat do oblíbených

Informace o parcele v Katastru nemovitostí

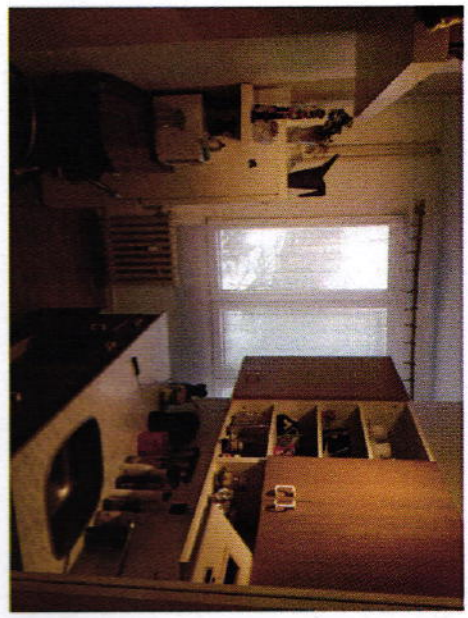
Firmy na této adrese:
Zdravotní asistenční služba Plzeň RESCUE o.s.

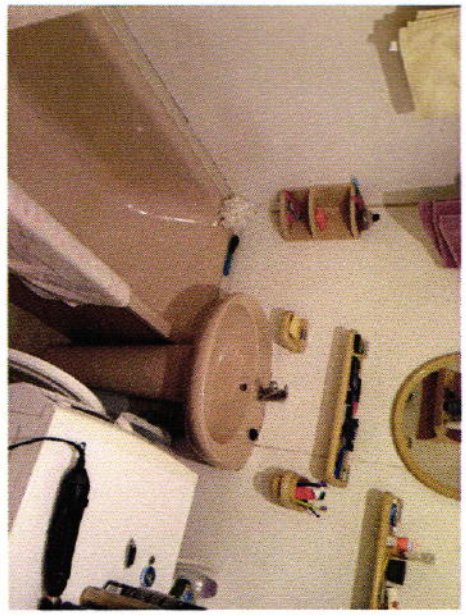
Sdílet

GPS

Označit jako navštívené

Hledat v okolí





Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
Nové Město
110 00 Praha 1 - Nové Město
znalecký ústav pro obor ekonomika
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
Nové Město
110 00 Praha 1 - Nové Město
znalecký ústav pro obor ekonomika