

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17476

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 498/3 Holýšov

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Holýšov, k.ú. Holýšov
Adresa nemovité věci: Pod Makovým vrchem 498, 345 62 Holýšov

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa objednatele: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPL 20 INS 16186/2018 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 940 000 Kč

Datum místního šetření: 15.1.2019

Stav ke dni:

25.1.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.1.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 498/3 (byt) v budově Holýšov č.p. 498, 499 (bytový dům, LV 1358) na pozemcích parc. č. St. 891 (LV 1358) a parc. č. St. 892 (LV 1358) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 891 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 892 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1318/31037 v kat. území Holýšov, obec Holýšov, část obce Holýšov, okres Domažlice, zapsáno na LV 2111.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díky ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti ISALIS v.o.s., insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č. j. KSPL 20 INS 16186/2018.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 15.1.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie odhadu.

Informace od nájemnice.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Holýšov se nachází v Plzeňském kraji, cca 22 km severovýchodně od města Domažlice, cca 26 km jihozápadně od města Plzeň a cca 26 km severozápadně od města Klatovy. Městem protéká řeka Radbuza. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, hokejový stadion a sportovní areál. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části města Holýšov v ulici Pod Makovým vrchem č.p. 498 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Holýšov, škola“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Holýšov“ se nachází cca 950 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	1203/11 Město Holýšov, náměstí 5. května 32, 34562 Holýšov		

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 24 jednotek (12 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 498/3 se nachází v budově č.p. 498 ve 2. NP a její dispozice je 2+kk. Jednotka sestává z kuchyňského kouta, pokoje, pokoje, chodby, sklepa, koupelny + WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou, sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Byt je po rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyňský kout	6,00 m ²
pokoj	40,63 m ²
pokoj	10,50 m ²
chodba	3,00 m ²
koupelna + WC	9,10 m ²
sklep	6,50 m ²
celkem	75,73 m²

K bytu patří lodžie (3,35 m²). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 75,73 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie odhadu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. St. 891 a parc. č. St. 892 stojí bytový dům s č.p. 498, 499. Pozemky jsou obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1203/11 ve vlastnickém právu města Holýšov.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 13.1.2019 za účasti nájemnice. Byla předložena kopie odhadu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 498/3 Holýšov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 498/3 Holýšov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,73 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s

aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 3+1 Holýšov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Holýšov v ulici Husova třída. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,15	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	56,00	23 036	1,09	25 104



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 18P317

Název:	Byt 3+1 Holýšov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Holýšov. Dům má 5 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	68,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,15	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 684 700	68,00	24 775	1,04	25 713



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 153791

Název:	Byt 3+1 Holýšov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Holýšov v ulici Pod Makovým vrchem. Dům má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
	1 690 000	65,00	26 000	1,05
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				27 232



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 578

Název:	Byt 3+1 Holýšov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Holýšov v ulici Pod Makovým vrchem. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	67,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,03	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc
	1 785 000	67,00	26 642	1,08
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				28 741



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 96/4142

Název:	Byt 2+1 Holýšov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Holýšov v ulici Horní. Dům má 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním			

stavu. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a půda. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 110/4142

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 445 000	75,00	19 267	1,10	21 141

Minimální jednotková porovnávací cena	21 141 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 586 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 741 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 586 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,73 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 937 628 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 498/3 Holýšov

1 937 627,80 Kč

Porovnávací hodnota

1 937 628 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 14 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

1 940 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou jednotky č. 498/3 (byt) v budově Holýšov č.p. 498, 499 (bytový dům, LV 1358) na pozemcích parc. č. St. 891 (LV 1358) a parc. č. St. 892 (LV 1358) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 891 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 892 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1318/31037 v kat. území Holýšov, obec Holýšov, část obce Holýšov, okres Domažlice, zapsáno na LV 2111 v objektivní zaokrouhlené výši **1.940.000,- Kč**.

V Praze 25.1.2019

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

Znalecká doložka:	<p>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 prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecský</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17476 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2111
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Fotodokumentace nemovité věci

3
2
1
3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 16186 / 2018 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553654 Holýšov

Kat.území: 641553 Holýšov

List vlastnictví: 2111

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Roub Filip, Příční 37, 33301 Stod	890325/2281	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
498/3	byt		byt.z.	1318/31037
Vymezeno v:				
Budova	Holýšov, č.p. 498, 499, byt.dům, LV 1358 na parcele St. 891, LV 1358 St. 892, LV 1358			
Parcela	St. 891	zastavěná plocha a nádvoří		206m2
	St. 892	zastavěná plocha a nádvoří		206m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.220.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26747154

Povinnost k

Jednotka: 498/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2012.

V-2884/2012-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Roub Filip, Příční 37, 33301 Stod, RČ/IČO: 890325/2281

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-02087/2017 -008 ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.01.2018. Zápis proveden dne 05.01.2018; uloženo na prac. Jičín

Z-27/2018-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 00:00:00

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553654 Holýšov
Kat.území: 641553 Holýšov List vlastnictví: 2111
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

101 00 Praha 10

Povinnost k

Roub Filip, Příční 37, 33301 Stod, RČ/IČO: 890325/2281

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1940/18-29 k 19 EXE-482/2018 13 ze dne 05.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2018. Zápis proveden dne 09.04.2018; uloženo na prac. Praha

Z-11694/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 498/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus 204 EX-1940/2018 - 50 ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2018. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Domažlice

-
Z-1099/2018-401

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vít Novozámský, Exekutorský úřad Brno-město, Bratislavská 73, Brno 602 00

Povinnost k

Roub Filip, Příční 37, 33301 Stod, RČ/IČO: 890325/2281

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 056 EX-806/2018 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2018. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-8185/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 498/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský 56 EX-806/2018 - 14 ze dne 17.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2018. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Domažlice

-
Z-2267/2018-401

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

Povinnost k

Roub Filip, Příční 37, 33301 Stod, RČ/IČO: 890325/2281

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Rokycanech 168 EX-2811/2018 -16 ze dne 02.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 02.10.2018. Zápis proveden dne 04.10.2018; uloženo na prac. Rokycany

Z-2503/2018-408

Související zápisy

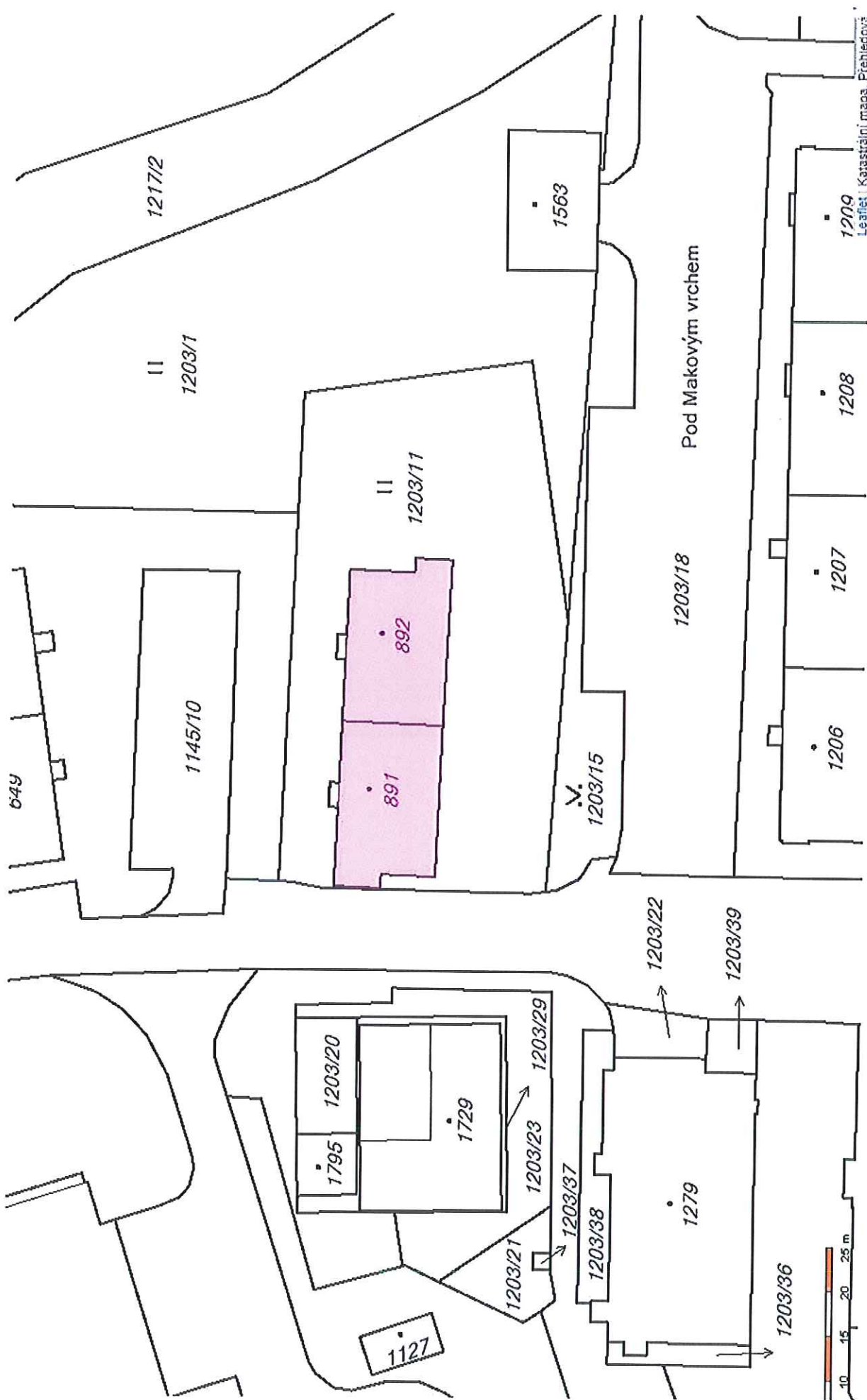
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

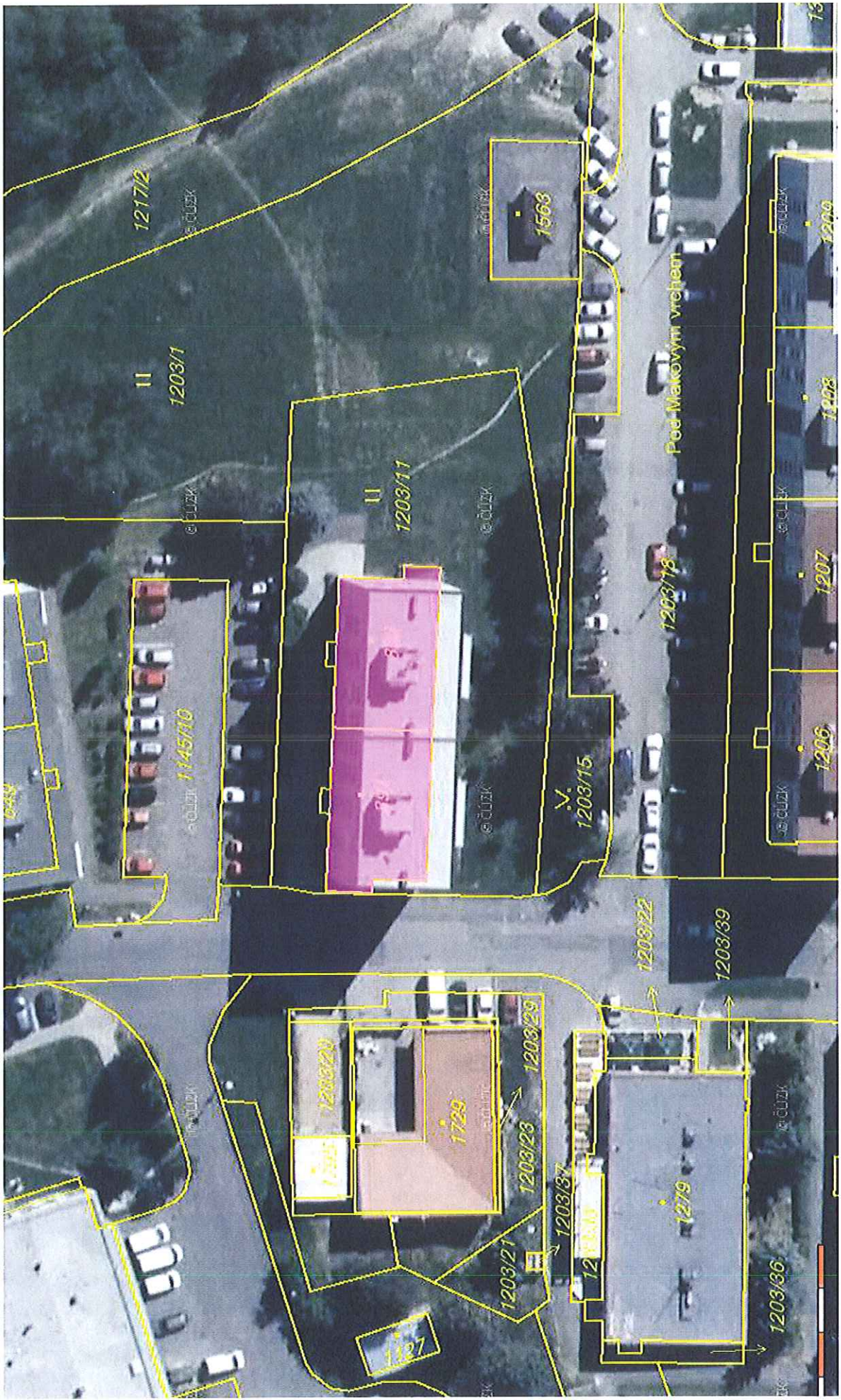
Jednotka: 498/3

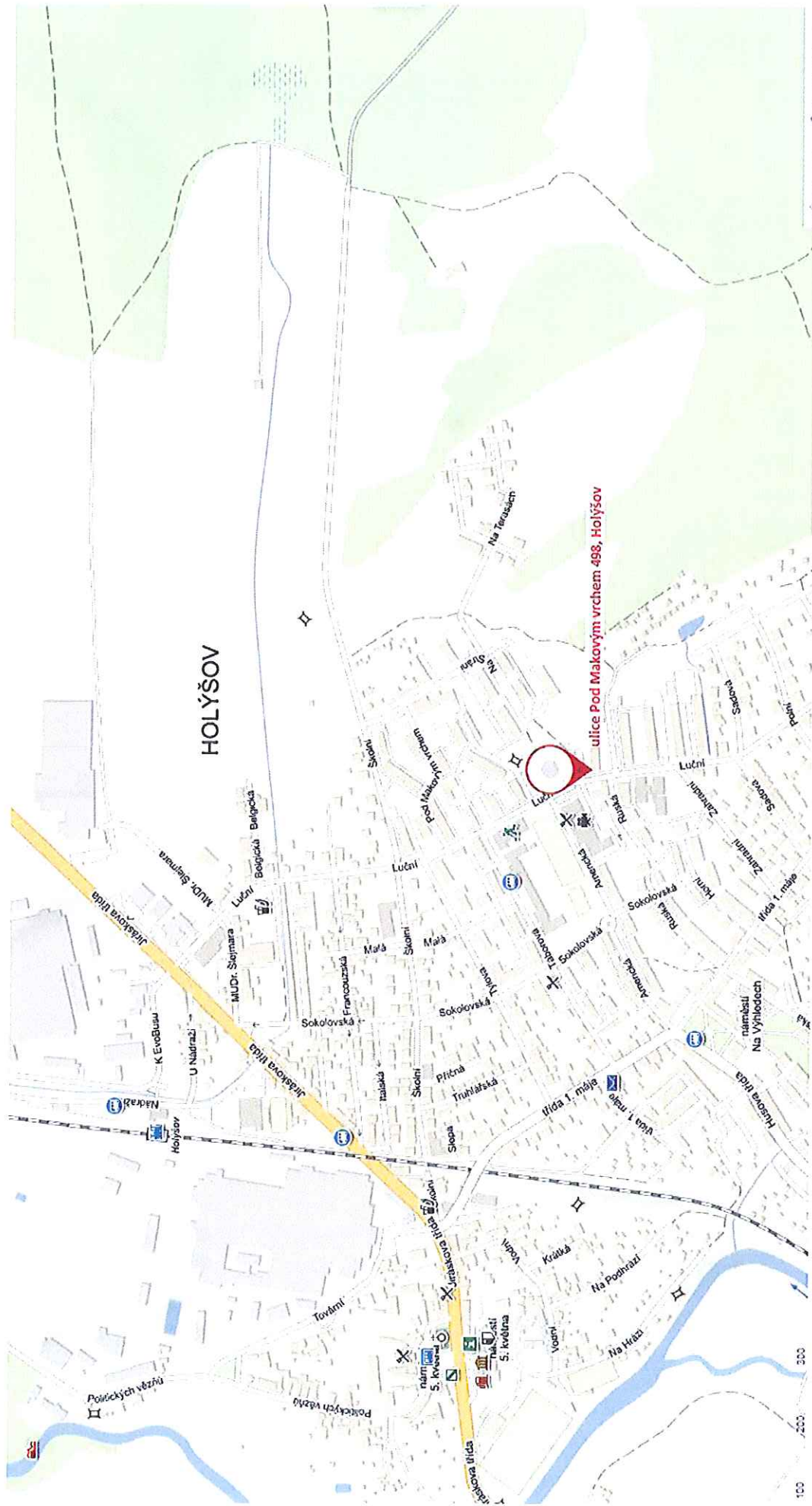
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Petr Micka 168 EX-2811/2018 - 15 ze dne 02.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.10.2018.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.



Leaflet | Katastrální mapa: Přehledová





HOLÝŠOV

ulice Pod Makovým vrchem 498, Holyšov

