

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4727-49/17

jednotky číslo 1360/21 byt na LV číslo 4843 včetně podílu na společných prostorech a pozemku zastavěná plocha a nádvoří číslo 1955 na LV číslo 1955, vše v katastrálním území a městě Napajedla.

Objednavatel znaleckého posudku: Insolvenční spol. v.o.s, insolvenční správce dlužníků
Jakuba Tabary
Vlasákova 1419/21
15500 Praha 5 Stodůlky

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu a pro účely insolvenčního řízení.

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.5.2017.

Znalecký posudek vypracoval:

Ladislav Kolařík
Rudice 210
68732 Rudice

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rudicích 28.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Provedení ocenění jednotky číslo 1360/21 byt na LV číslo 4843 včetně podílu na společných prostorech a pozemku zastavěná plocha a nádvoří číslo 1955 na LV číslo 1955, vše v katastrálním území a městě Napajedla.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: jednotka č. 1360/21 byt na LV 4843 včetně podílu na pozemku parc. č. 1955 na Lv č. 3545

Adresa předmětu ocenění: Nábřeží 1360
763 61 Napajedla

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Napajedla

Katastrální území: Napajedla

Počet obyvatel: 7 216

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 458,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 011,00\ Kč/m^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2017 za přítomnosti majitele pana Tabary.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Projektová dokumentace nebyla předložena.
- Příloha č. 1 k prohlášení vlastníka budovy (TRÁVNÍKY, bytové družstvo OTROKOVICE (čp. 1360, 1361, Napajedla ze dne 27.2.1996.
- Kopie katastrální mapy pro danou lokalitu.
- Malý lexikon obcí České republiky vydaný Českým statistickým úřadem s platností od 1.1.2017.
- Ověření na úřadě v Napajedlích.

- Informace sdělené na bytovém družstvě Trávníky Otrokovice.
- Územní plán pro obec Napajedla.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 890319/5037, Jakub Tabara, Nábřeží 1360, 76361 Napajedla, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 890319/5037, Jakub Tabara, Nábřeží 1360, 76361 Napajedla, vlastnictví: výhradní

List vlastnictví číslo 4843 a 3545 pro katastrální území Napajedla pořízený dálkovým přístupem ze dne 7.3.2017.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, je vycházeno z Prohlášení vlastníka budovy 1360, 1361, k.ú. Napajedla, prohlídky a zaměření nemovitostí dne 24.5.2017.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná jednotka 1360/21 byt se nachází v panelovém bytovém domě číslo 1360, 1361 na pozemku zastavěná plocha a nádvoří číslo 1955 ve městě Napajedla v ulici Nábřeží.

Bytový dům má 9. nadzemních podlaží se střechou sedlovou nízkou a krytinou plechovou, přístupný z místní komunikace s možností napojení na všechny sítě technického vybavení.

Jednotka číslo 1360/21 se nachází v 8. nadzemním podlaží, přístupná ze společné chodby, schodiště a výtahu. Je tvořena předsíní, kuchyní, pokoje, koupelny, WC, v 1. NP patří k bytu sklepní kóje. Bytový dům a i vlastní byt je užíván od roku 1977 s běžnou údržbou v dalších letech. v roce 2000 - 2002 bylo provedeno venkovní zateplení pěnovým polystyrenem včetně nové nízké sedlové střechy s plechovou krytinou.

V bytě byla zahájena modernizace, bohužel práce byla jen zahájeny - byla odstraněna část příček v bytovém jádře včetně dveří, část podhledu, odstraněn obklad v kuchyni, takže došlo k částečnému znehodnocení bytu.

Celkově je bytový dům v dobrém technickém stavu, bohužel oceňovaný byt je částečně znehodnocen zahájenými pracemi na modernizaci.

8. Obsah znaleckého posudku

LV 4843

1. Byt 1360/21

LV 3545

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 443/2016 Sb., 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 spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,997}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,01
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 nejsou stanoveny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,067}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,017}$$

LV 4843

LV 4843

1. Byt 1360/21

Byt 1360/21 o velikosti 1+1 je umístěn v bytovém domě čp. 1360, 1361 v 8. nadzemním podlažím panelového bytu o devíti NP. Budova je provedena na základových ŽB pilířích a pasech, stěny z montovaných plošných panelů, stropy rovněž z ŽB panelů, krov sedlový nízký, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, venkovní omítky drásané po zateplení panelů, schodiště železobetonové, dveře pouze dvoje s odzvučením, okna plastová, podlahy s PVC, vytápění centrální, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody z centrálního zdroje, elektřina světelná a motorová, kanalizace plastová, sporák plynový, vana, umývadlo v bytovém jádru, výtah, bez dalších konstrukcí a vybavení.

Dům i vlastní byt je užíván od roku 1977 s běžnou údržbou v dalších letech, v roce 2000 - 2002 bylo provedeno zateplení bytového domu, včetně klempířských konstrukcí, nová nízká sedlová střecha s plechovou krytinou, nová plastová okna. Celkově je bytový dům po rekonstrukci v dobrém technickém stavu.

Vlastní byt je ve špatném stavu, byly zahájeny asanační práce na modernizaci bytu, ve které není pokračováno. Byly odstraněny části stěn a stropu bytového jádra, odstraněny dveře v jádru, obklady v kuchyni, části elektřiny. Celkově je byt ve špatném technickém stavu, je zde předpoklad rozsáhlejších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Stáří stavby: 40 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 002
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 14 292,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,33 * 1,00 =	9,33 m ²
pokoj:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
koupelna:	2,02 * 1,00 =	2,02 m ²
WC:	1,08 * 1,00 =	1,08 m ²
předsíň:	2,95 * 1,00 =	2,95 m ²
sklep:	1,20 * 0,10 =	0,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		31,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,508}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,997}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 14\,292,- \text{ Kč/m}^2 * 0,508 = 7\,260,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,50 \text{ m}^2 * 7\,260,34 \text{ Kč/m}^2 * 0,997 * 1,070 = 243\,975,63 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 243 975,63 Kč

LV 3545

LV 3545

1. Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěná plocha a nádvoří parcelního čísla 1955.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy na cenu pozemku nejsou stanoveny.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,070 = 1,017$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 011,-	1,017		1 028,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1955	517,00	1 028,19	531 574,23
Stavební pozemek - celkem			517,00		531 574,23

Pozemky - zjištěná cena = 531 574,23 Kč

C. REKAPITULACE

LV 4843

1. Byt 1360/21

243 975,60 Kč

LV 4843 - celkem:

243 975,60 Kč

LV 3545

1. Pozemky

531 574,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **33 / 2 704**

LV 3545 - celkem:

6 487,- Kč

Výsledná administrativní cena - celkem:

250 462,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

250 460,- Kč

slovy: Dvěšestpadesáttisícčtyřistašedesát Kč

OBVYKLÁ – TRŽNÍ CENA pro účely insolvenčního řízení:

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. 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.“

Obvyklá cena (tržní) – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná, tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systém. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění a vycházíme z věcné a porovnávací hodnoty. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější a vnitřní vlivy, tj. například technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech i pozemcích v dané lokalitě a kategorii je rovná nabídce. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. Z hlediska lukrativní polohy se jedná o polohu průměrnou až dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětnou nemovitost považovat za možně obchodovatelnou. Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, na základě průzkumu prodeje obdobných a srovnatelných bytů ve městě Napajedla dle zjištěných dostupných údajů od realitních kanceláří a prohlídkou na realitním serveru *SREALIY.cz* bylo zjištěno následující:

- prodej bytu 1+1 35 m² v Otrokovicích
cena 1 030 000,- Kč
- prodej bytu 1+1 37 m² v Otrokovicích
cena 1 070 000,- Kč
- prodej bytu 1+1 32 m² Zlín - Malenovice
cena 1 160 000,- Kč

Tyto byty jsou ale v dobrém stavu na rozdíl od oceňovaného bytu, který je za současného stavu po zahájené modernizaci a rekonstrukci (provedeny pouze asanační práce) při současném standartu bydlení prakticky neobyvatelný. Praktické porovnání s výše uvedenými byty nelze realizovat.

Proto na základě těchto skutečností, vyhodnocení porovnávaných bytů stanovují obvyklou (tržní) cenu bytu číslo 1360/21 a podílu na společných prostorech a pozemku zastavěná plocha a nádvoří číslo 1955 v katastrálním území a obci Napajedla stanovují

ve výši 550 000,- Kč

slovy: pětsetpadesáttisíc Kč

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec
jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského
soudu v Brně dne 10.7.1985, číslo jedn.
Spr. 2274/85/ pro základní obor ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí.*

V Rudicích dne 28.5.2017

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4727-49/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4727-49/17.