

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2234/2017

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: bytová jednotka č. 491/7 zapsaná na listu vlastnictví č. 2156, vymezená v budově č.p. 490 a čp. 491, byt. dům, zapsaný na LV č. 1471, stojící na st.parc.č. 287 a st.parc.č. 288, zapsané na LV č. 1471, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 530/9850 na společných částech bytového domu č.p. 490 a čp. 491 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 530/9850 na pozemcích st.parc.č. 287 a st.parc.č. 288. To vše v k.ú. Kynšperk nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.



Objednatel posudku:

ins. správce dlužníka: Tökölyová Zlata  
**JUDr. Michal Krejčí**  
K Cementárně 1427/1a  
153 00 Praha 5

Účel posudku:

Pro insolvenční řízení **KSPL 65 INS 15510 / 2016**

Dle stavu ke dni 23.02.2017 posudek vypracovala:

Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň

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

V Plzni 27.02.2017

# **SEZNAM**

## **1. ÚVOD**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**
- 1.3. Stanovení 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

Předmětem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: **bytová jednotka č. 491/7** zapsaná na listu vlastnictví č. 2156, vymezená v budově č.p. 490 a čp. 491, byt. dům, zapsaný na LV č. 1471, stojící na st.parc.č. 287 a st.parc.č. 288, zapsané na LV č. 1471, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 530/9850 na společných částech bytového domu č.p. 490 a čp. 491 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 530/9850 na pozemcích st.parc.č. 287 a st.parc.č. 288. To vše v k.ú. Kynšperk nad Ohří, **obec Kynšperk nad Ohří**, okres Sokolov u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

## 1.2. Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2156 pro k.ú. Kynšperk nad Ohří ze dne 03.08.2016
- Informace z katastru nemovitostí LV č. 1471 pro k.ú. Kynšperk nad Ohří ze dne 27.02.2017
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- Usnesení **KSPL 65 INS 15510 / 2016**
- 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 10% až 20% 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 č. 2156 ze dne 03.08.2016 pro k.ú. Kynšperk nad Ohří

Krippner Petr, Jana Nerudy 491/5, 35751 Kynšperk nad Ohří 1/2

Tökölyová Zlata, Jana Nerudy 491/5, 35751 Kynšperk nad Ohří 1/2

Adresa nemovitosti:	Jana Nerudy č.p. 491
Název katastrálního území:	Kynšperk nad Ohří
Název obce:	Kynšperk nad Ohří
Název okresu:	Sokolov
List vlastnictví:	LV č. 2156

#### 3.1.2. Omezení vlastnického práva

(Na předmětu ocenění váznou dle LV 2156 pro k.ú. Kynšperk nad Ohří)

- **Omezení vlastnického práva**  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Krippner Petr  
Nařízení exekuce - Tökölyová Zlata  
Zahájení exekuce - Krippner Petr  
Zahájení exekuce - Tökölyová Zlata  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

### **3.1.3. Poloha a charakteristika**

**Bytový dům** je postavený nedaleko centrální části obce při místní komunikaci (parc.č. 289 a parc.č. a parc.č. 173/1 ve vlastnictví Město Kynšperk nad Ohří, Jana A. Komenského 221/13, 35751 Kynšperk nad Ohří).

Bezprostřední okolí je zastavěné převážně původními bytovými domy (sídlištní zástavba), kde převládá funkce bytová, rodinnými domy a občanskou vybaveností. Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné a s možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení. Hlavní vstup do domu je orientován z východní strany, zadní vstup ze západní strany, bytový dům je podsklepený (zvýšený suterén) a má 3 nadzemní podlaží. Okolí a vnitřní prostory bytového domu jsou hodnoceny jako spíše běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání přibližně před padesáti roky, byla vyměněna střešní krytina, okna, vchodové dveře, jinak je převážně v původním stavu, napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný, střecha je valbová, schodiště je železobetonové prefa, bez výtahu.

**Kynšperk nad Ohří** je začleněn územně pod okres Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Sokolov. Obec Kynšperk nad Ohří se rozkládá asi dvanáct kilometrů jihozápadně od Sokolova. Celá oblast se někdy z turistického hlediska nazývá také Západočeský lázeňský trojúhelník. Trvalý pobyt na území tohoto menšího města má úředně hlášeno kolem 5050 obyvatel. Protéká zde Ohře. Kynšperk nad Ohří se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Dolní Pochlovice, Dvorečky, Chotíkov, Kamenný Dvůr, Kynšperk nad Ohří, Liboc, Štědrá a Zlatá. Obec je vzdálená přibližně 15 km od německých hranic. Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Kynšperk nad Ohří mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. 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 2+1 o výměře 49,00m<sup>2</sup>** se sociálním zázemím se nachází v 3 nadzemním podlaží (2 patro, poslední) bytového domu. Vstup do bytu je od schodiště vlevo. V bytě se nachází obdélníková předsíň (4,00m<sup>2</sup>, PVC), vlevo je WC (1,00m<sup>2</sup>), koupelna (2,00m<sup>2</sup>, vana, umyvadlo, umakartové jádro), okolo sociálního zařízení do "L" je kuchyně (9,00m<sup>2</sup>, PVC, kuchyňská linka, sporák, okno na východ), rovněž z předsíně pokoj (20,00m<sup>2</sup>, parkety, koberec, okno na západ) a z něj druhý pokoj (13,00m<sup>2</sup>, koberec, okno na jih, v rohu pokoje je seškrábaná omítka a díra s nedokončenou omítkou, dle sdělení kvůli vznikající plísni).

Vytápění bytu je ústřední z centrálního zdroje vč. teplé vody, okna plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, rozvody instalací běžně provedeny. Byt je v původním, opotřebovaném, morálně zastaralém, zhoršeném stavu. K užívání bytu náleží sklep o ploše 4,00m<sup>2</sup>.

#### **Pozemky**

K dané nemovitosti náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 530/9850 na pozemcích st.parc.č. 287 o výměře 216m<sup>2</sup> a st.parc.č. 288 o výměře 213m<sup>2</sup>, oba zastavěná plocha a nádvoří, zastavěny bytovým domem čp. 490 a čp. 491.

#### ***Ekonomická charakteristika***

Jedná se o nemovitost, bytovou jednotku, která je v původním, zhoršeném, opotřebovaném a morálně zastaralém stavu. Bytová jednotka je užívána k bydlení.

## 3.2. Výpočet

### 3.2.1. Porovnání

<p>1) náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří, okr. Sokolov</p> <p>Bytová jednotka dispozice 2+1 se nachází ve 3. NP vyzdívaného, dva sklepy, balkon, plocha bytu 49,50m<sup>2</sup>, vnitřní vybavení standardní. Kuchyň je s linkou a sporákem. WC je splachovací, vytápění je ústřední. Výtah v domě není. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu. Parkování u domu je omezené.</p>	350 000,-Kč	Kupní cena, prodej 05/2016
<p>2) Nádražní, Kynšperk nad Ohří, okr. Sokolov</p> <p>Bytová jednotka v 1. nadzemním podlaží zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. V roce 2013 byl z části proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu. V roce 2007 byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová. V roce 2008 byla provedena výměna stoupačích vedení a výměna střešní krytiny včetně žlabů a svodů. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+kk (původně 2+1) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním plynovým kotlem. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce ústředního vytápění. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce rozvodů vody a sociálního zázemí (keramické obklady a dlažba, sanitární vybavení). Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako průměrnou. Plocha bytu 55,00m<sup>2</sup>.</p>	371 000,- Kč	Kupní cena, prodej 02/2016
		
<p>3) náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří okr. Sokolov</p> <p>Nabízíme prodej bytu o velikosti 1+2 s balkonem v osobním vlastnictví o celkové výměře 56 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu bez výtahu na náměstí SNP v Kynšperku nad Ohří, v blízkosti kina. Byt má plastová okna. Koupelna a WC jsou obloženy keramickými obklady. V předstíni je nová vestavěná skříň. Součástí bytu je kuchyňská linka se sporákem. Jedná se o byt v centru města. Parkování je možné v blízkosti domu. Klidné prostředí pro rodinu. PENB – třída G. PENB není zpracován. Zlevněno: <b>480 000 Kč za nemovitost</b> Původní cena: <b>520 000 Kč</b> ID zakázky: <b>17005</b> Aktualizace: <b>Dnes</b> Stavba: <b>Cihlová</b> Stav objektu: <b>Dobry</b> Vlastnictví: <b>Osobní</b> Podlaží: <b>2.</b> podlaží Užitná plocha: <b>52 m<sup>2</sup></b> Voda: <b>Dálkový vodovod</b> Plyn: <b>Plynovod</b> Odpad: <b>Veřejná kanalizace</b> Doprava: <b>Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</b></p>	480 000,- Kč	Nabídková cena
		
<p>4) Františka Palackého, Kynšperk nad Ohří okr. Sokolov</p> <p>Udržovaný byt 2+1 ve slušném a klidném domě o čtyřech jednotkách, zvýšené přízemí, výměra – 62 m<sup>2</sup>. Plastová okna. Vlastní</p>	395 000,- Kč	Nabídková cena



plynové vytápění a ohřev TUV. Možnost úpravy na byt 3+kk a také instalace lokálního topení na tuhá paliva. Celková cena: **395 000 Kč za nemovitost** ID zakázky: **4983** Aktualizace: **02.02.2017** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Vlastnictví: **Osobní** Umístění objektu: **Klidná část obce** Podlaží: **1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního** Užitná plocha: **62 m<sup>2</sup>** Sklep: **6 m<sup>2</sup>** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Lokální plynové** Plyn: **Plynovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **230V** Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus** Komunikace: **Asfaltová**



**5) Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří**  
okr. Sokolov

**399 000,- Kč**

**Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v Kynšperku nad Ohří. Nachází se ve 2. patře bez výtahu zděného domu. Bytové jádro je původní potřebující rekonstrukci. Na chodbě a v kuchyni je dlažba, kuchyňská linka je novější. K bytu patří balkon a sklepní koje. Celková výměra bytu je 64,5 m<sup>2</sup>. Prodej je v rámci insolvenčního řízení - info telefonicky v RK. Celková cena: **399 000 Kč za nemovitost** Poznámka k ceně: **+4% daň z převodu nemovitostí** ID zakázky: **102** Aktualizace: **21.01.2017** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Vlastnictví: **Osobní** Podlaží: **přízemí** Užitná plocha: **65 m<sup>2</sup>**



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, atraktivitě okolí
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

Obvyklá cena (dále OC) spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat. Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Nekomerční nemovitosti:- většinový podíl -snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 % - menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

### hodnocení nabídek

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Kynšperk nad Ohří	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7070	7070
2. byt Kynšperk nad Ohří	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	6745	7049
3. byt Kynšperk nad Ohří	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	0,95	9231	6314
4. byt Kynšperk nad Ohří	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	6371	6322
5. byt Kynšperk nad Ohří	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	6138	5800
minimum									5800
maximum									7070
průměr									6511
užitná plocha m2									49
<b>porovnávací hodnota</b>									<b>319 035</b>
<b>spoluvlastnický podíl ve výši 1/2</b>									<b>159 517</b>
<b>koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu Kp = 0,75</b>									<b>119 638</b>

*Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 120 000,00 Kč*

Slovy: stodvacet tisíc Kč

### 3.2.2. Rekapitulace

**Porovnávací hodnota: 120 000,00 Kč**  
slovy: stodvacet tisíc Kč

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

Silné stránky –

Slabé stránky – původní, zhoršený, morálně zastaralý stav,

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi, tj. bytovými jednotkami je v dané lokalitě obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb. Z aktuální inzertní nabídky a databáze 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, s ohledem na negativní dopad skutečnosti, že poptávka po nemovitých věcech je v lokalitě spíše malá, 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: 23.02.2017**

**ve výši: 120 000,00 Kč**

*Slovy: stovacet tisíc korun českých*

V Plzni, 27.01.2017

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. 2234/2017 znaleckého deníku.

#### **5. Přílohy**

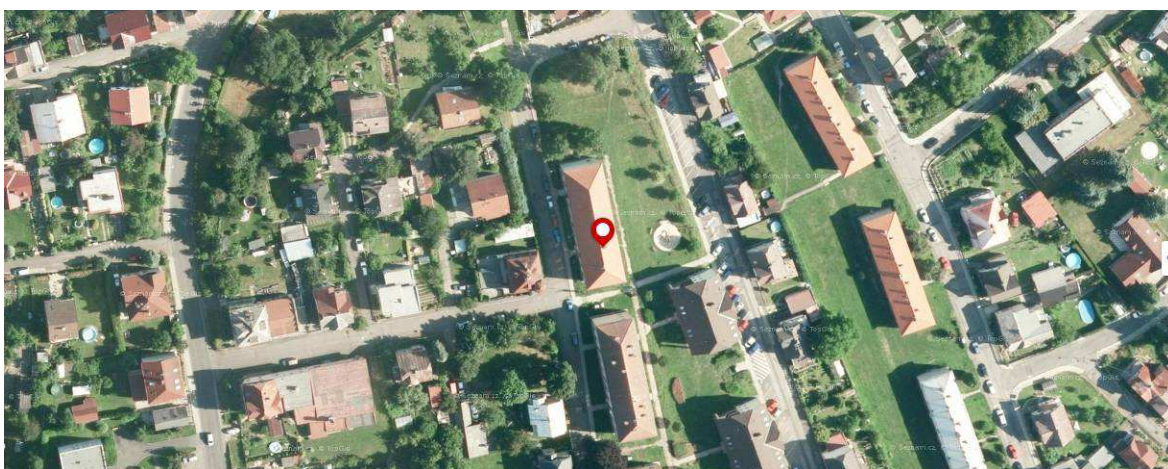
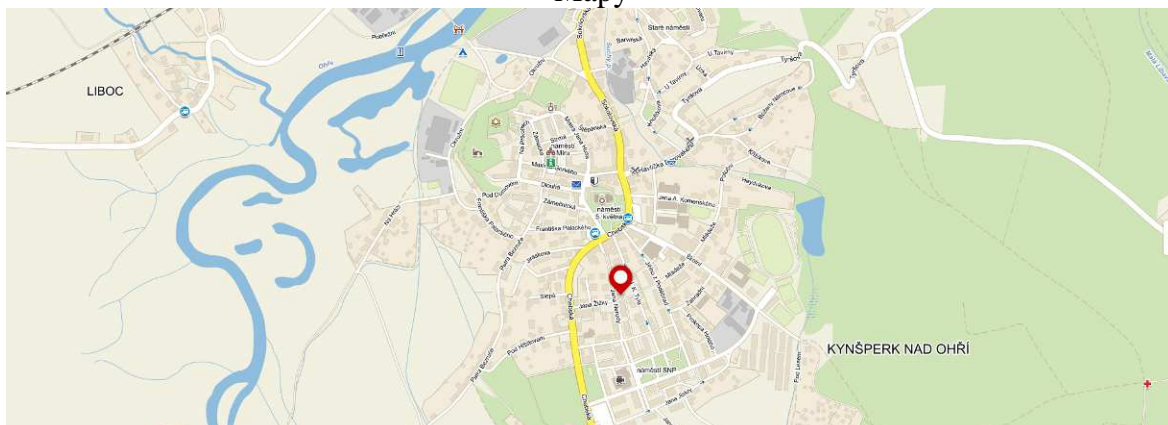
##### **5.1. Osvědčení**

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



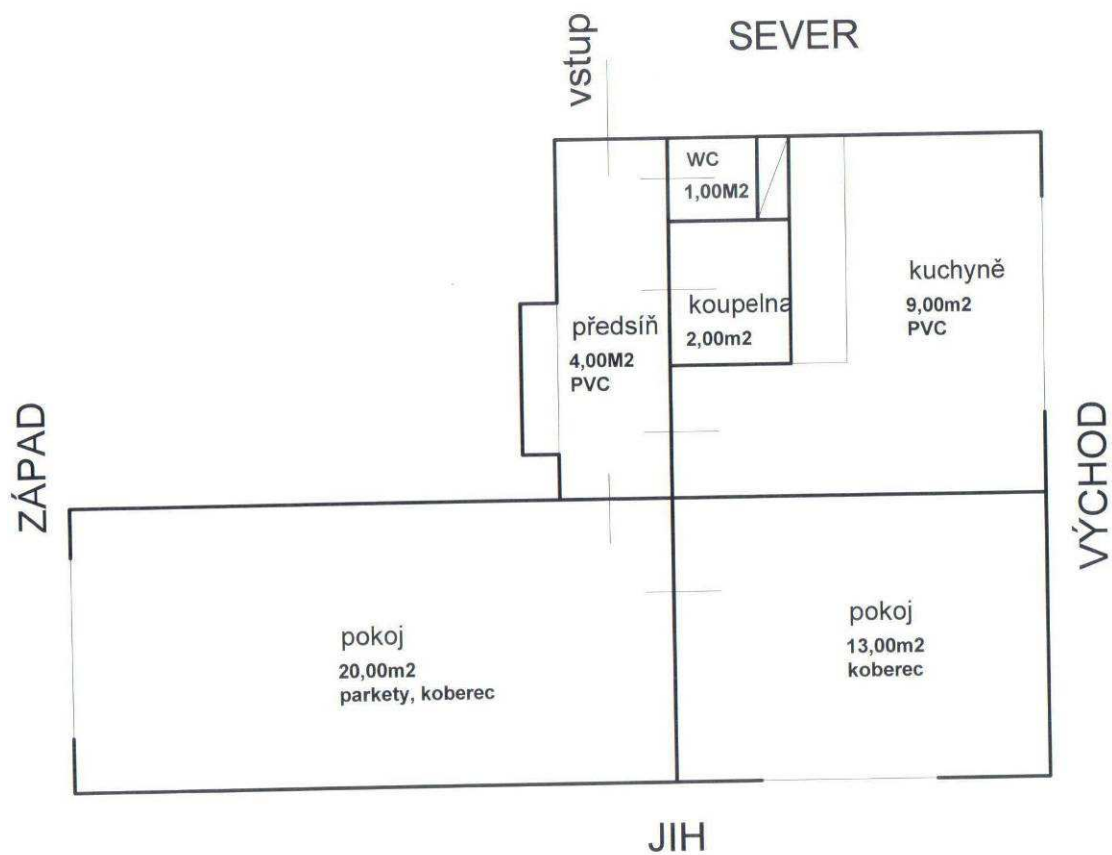
chodba



vstup do bytu



schéma bytu





předsíň



WC, koupelna



kuchyně



pokoj



pokoj



pohled východní





pohled jihovýchodní



pohled jihozápadní



katastrální mapa

