

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. ZP-7899

o ceně obvyklé nemovité věci - bytové jednotky č. 1522/7 v domě č.p. 1522, ul. Zářečná, Tachov, včetně ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 148/10000 na společných částech domu a na pozemku parc.č. st. 2473/17, vše zapsáno na LV č. 3741 vedeném katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Tachov, k.ú. Tachov



**Objednatel znaleckého posudku:**

Ing. Vladimír Nechutný  
Insolvenční správce  
Soukenická 5  
305 51 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely  
prodeje

**Podle stavu ke dni 21.12.2014 znalecký posudek vypracoval:**

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.01.2015

# **A. Nález**

## **1. Znalecký úkol**

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 1522/7 v domě č.p. 1522, ul. Zářečná, Tachov, včetně ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 148/10000 na společných částech domu a na pozemku parc.č. st. 2473/17, vše zapsáno na LV č. 3741 vedeném katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Tachov, k.ú. Tachov

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 1522/7, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku
Adresa předmětu ocenění:	Zářečná 1522 347 01 Tachov
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Tachov
Katastrální území:	Tachov
Počet obyvatel:	12 595

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 21.12.2014 za přítomnosti vlastníka nemovitosti Jiřiny Kapitánové

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

### **1. poskytnuté objednatelem posudku:**

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Tachov, LV 3741, katastrální území 764914 Tachov, obec Tachov

### **2. zajištěné znalcem:**

- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti
- informace o nabídkách prodeje obdobných nemovitostí

## **5. Vlastnické a evidenční údaje, práva a závady**

Vlastnické údaje viz výpis z KN, který je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Předmět ocenění je zatížen nařízením exekuce a zástavním právem exekutorským, viz výpis z KN, který je přílohou tohoto znaleckého posudku. Toto právo při exekučním prodeji zaniká, proto není v posudku dále uvažováno.

Předmět ocenění je zatížen zástavním právem smluvním k zajištění pohledávky věřitele ACEMA Credit, a.s., Koblížná 71/2, Brno – město, 602 00 Brno, IČ 26158761 dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.10.2008 s právními účinky vkladu ke dni 01.11.2010. Toto právo při exekčním prodeji zaniká, proto není v posudku dále uvažováno.

Znalcem nebyla zjištěna žádná jiná práva a vady, jako např. věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva či jiná zatížení.

## **6. Popis metod ocenění**

Pro ocenění je v tomto případě použita cena zjištěná, tj. cena stanovená dle platného cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů a cena zjištěná porovnávacím způsobem, tj. porovnáním trhu s obdobnými nemovitostmi.

V daném případě, tedy při ocenění bytové jednotky, je k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenových úrovních obdobných nemovitostí, ze stejné lokality. Je proto možné stanovit cenu právě na základě těchto cenových informací (tzn. metodou porovnání tržních cen).

Porovnávací hodnota – je cena založená na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejichž převody se znalostí ceny převodu, byly v nedávné době realizovány, popřípadě s nemovitostmi nabízenými k prodeji.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Základní pojmy**

### **2. Celkový popis nemovitosti**

### **3. Aplikace metod ocenění**

- 3.1. Výpočet zjištěné ceny (dle oceňovacího předpisu)
- 3.2. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)
- 3.3. Rekapitulace

## **B. Znalecký posudek**

### **1. Základní pojmy**

Věcná hodnota – (časová cena) je reprodukční cena věci, snižena 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.

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.

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.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

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 jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Porovnávací hodnota – je cena založená na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejichž převody se znalostí ceny převodu byly v nedávné době realizovány.

Trh – integrace prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitosti a lokalit.

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. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1522/7 v domě č.p. 1522, ul. Zářečná, Tachov, včetně ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 148/10000 na společných částech domu a na pozemku parc.č. st. 2473/17, vše zapsáno na LV č. 3741 vedeném katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Tachov, k.ú. Tachov

Bytový dům č.p. 1522 se nachází ve východní části Tachova, v ulici Zářečná, v zástavbě bytových domů. V blízkosti domu se nachází základní škola, supermarket, pošta, zastávka MHD. Příjezd je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci. Zastávka MHD autobusu vzdálena do 200 m.

Tachov je městem okresním, s veškerou infrastrukturou a občanskou vybaveností s dobrou dopravní dostupností.

Předmětný dům, v němž se oceňovaná nemovitost nachází, je stavbou typového bytového domu, situovaného ve východní části obce, v zástavbě obdobných bytových domů. Jedná se o panelový dům s jedním vchodem, s 15 nadzemními podlažími. Celkem je v domě 70 bytových jednotek. Dům je cca 44 let starý, udržovaný, v dobrém stavu. V roce 2008 bylo provedeno zateplení pláště domu a nová fasáda, byla osazena plastová okna a vchodové dveře. Dům je vybaven dvěma novými výtahy. Do domu se vchází z veřejné zpevněné komunikace přes chodník. U domu je omezené množství parkovacích možností na přilehlém parkovišti a komunikaci. Z veřejných inženýrských sítí se v budově nachází vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina. Vytápění a ohřev TUV dálkové.

### **3. Aplikace metod ocenění**

#### **3.1. Výpočet zjištěné ceny (dle oceňovacího předpisu)**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2. NP bytového domu. Jedná se o byt s podlahovou plochou 58,30 m<sup>2</sup> o dispozici 2+1. Byt sestává ze dvou pokojů, z kuchyně ve tvaru písmene L, z chodby a z koupelny a z WC. Vstup do bytu je přes předsíň, z níž je přístupná kuchyň, jeden pokoj a sociální zařízení. Vstup do druhého pokoje je přes kuchyň. Byt je v původním stavu, bez rekonstrukcí, bytové jádro umakartové. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. V kuchyni je starší kuchyňská linka. Povrchy podlah dlažba, plovoucí, koberec, okna plastová orientovaná na západ. Po stránce provedení a vybavení jde o byt v podstandardním stavu. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v technickém přízemí. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn dálkově.

##### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nařízení exekuce	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

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

##### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	I	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	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,007}$$

### **3.1.1. Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	I	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	I	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,007}$$

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	910,-	1,007		916,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2473/17	384,00	916,37	351 886,08
<b>Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>351 886,08</b>

**- zjištěná cena** = **351 886,08 Kč**

### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

= 351 886,08Kč  
 351 886,08 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **351 886,08 Kč**

### 3.1.2. Vlastní ocenění jednotky:

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Tachov  
 Stáří stavby: 45 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 12 604,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

podlahová plocha:	58,30 *	1,00 =	58,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			58,30 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné	II	-0,10

mimo byt nebo umakartové bytové jádro		
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,690}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,950$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 12\,604,- \text{ Kč/m}^2 * 0,690 = 8\,696,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,30 \text{ m}^2 * 8\,696,76 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 1,060 = 510\,570,26 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 510 570,26 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 351 886,08 Kč

Spoluvlastnický podíl: 148 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$351\,886,08 \text{ Kč} * 148 / 10\,000 = 5\,207,91 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 5 207,91 Kč

**Byt č. 1522/7 - zjištěná cena = 515 778,17 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 515 780,- Kč**

slovy: Pětsetpatnáctisícšedemsetosmdesátkorunčeských

## 3.2. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)

Tato metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, resp. z vyhodnocení cen v nedávné době nabízených nemovitostí na trhu realit nebo z vyhodnocení v nedávné době realizovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Pro porovnání jsou použity celkem 4 nabídkové ceny realitních kanceláří obdobných nemovitostí, které jsou aktuálně nabízeny k prodeji. Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny nabídkové, nikoli realizované, jsou tyto redukovány koeficientem 0,90 (jedná se o přání prodávajícího, cena je stanovena včetně provize realitní kanceláře a současný trh je charakterizován nižší poptávkou). U nemovitostí obdobného typu, t.j. bytové jednotky se standardním vybavením, v dané lokalitě, převažuje nabídka nad poptávkou. Ceny nabízených srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě jsou vyšší než cena zjištěná, tj. cena stanovená dle platného cenového předpisu.



## Popisy porovnávaných nemovitostí:

### Byt č. 1

Byt ve 2. NP. zatepleného panelového domu s výtahem. Výměrová plocha bytu činí 58 m<sup>2</sup>. Byt je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, podlahy, topení, rozvody elektřiny, vody atd. Okna jsou situovaná na jižní a severní stranu, tudíž je byt velmi slunný. K bytu přísluší sklep. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení. V okolí je veškerá občanská vybavenost a dětské hřiště. Financování zajistíme.

### Byt č. 2

Prodej zrekonstruovaného bytu 2+1o velikosti 54 m<sup>2</sup> v 5. podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. Světlý a udržovaný byt prošel před nedávnem částečnou rekonstrukcí, celý dům je kompletně izolačně zateplen. K bytu přísluší sklep. Dům je situován v klidné části města s parkovištěm přímo u domu a je ihned k dispozici.


### Byt č. 3

Byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 v Tachově, ul. Zářečná. Byt se nachází 8. NP panelového bytového domu s výtahem. Podlahová plocha bytu je 69 m<sup>2</sup>. Byt prošel v předchozích letech rekonstrukcí vody, odpadů i elektřiny, zrekonstruované a vyzděné bytové jádro s vanou a sprchovým koutem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř). Podlahovou krytinu tvoří dlažba, plovoucí podlahy a koberce, plastová okna se žaluziemi. Součástí prodeje je částečné vybavení bytu.

### Byt č. 4

Byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví - Tachov, ul. Želivského. Byt se nachází ve 2.patře panelového bytového domu. Podlahová plocha bytu činí 78 m<sup>2</sup>. Byt tvoří prostorná vstupní chodba s vestavěnou skříní, kuchyň, koupelna, WC, tři pokoje (jeden se vstupem na lodžii). Byt je po částečné rekonstrukci elektřiny a podlah (kuchyň, chodba, koupelna, WC). V ceně je zahrnuta kuchyňská linka se sporákem, digestoř a vestavěná šatní skřín na chodbě. K bytu náleží sklepní kóje.

## Srovnatelné nemovitosti

<b>Název: Byt č. 1</b>			
<b>Lokalita</b> Tachov, Stadtrodská			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikost objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení bytu	0,90		
K5 Celkový stav objektu	1,00		
K6 Podlaží	1,00		
K7 Příslušenství (balkón,sklep..)	1,00		
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,73	12 506
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
58,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	995 000 Kč	17 155 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Byt č. 2****Lokalita** Tachov, Bělojarská**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	0,95
K5 Celkový stav objektu	1,00
K6 Podlaží	0,98
K7 Příslušenství (balkón,sklep..)	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,75	13 267

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
54,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	950 000 Kč	17 593 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Byt č. 3****Lokalita** Tachov, Zářečná**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	0,80
K5 Celkový stav objektu	1,00
K6 Podlaží	0,98
K7 Příslušenství (balkón,sklep..)	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,71	12 169

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
69,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 190 000 Kč	17 246 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Byt č. 4****Lokalita** Tachov, Želivského**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení bytu	1,00
K5 Celkový stav objektu	1,05
K6 Podlaží	0,98
K7 Příslušenství (balkón,sklep..)	0,98



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,95	9 971

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
78,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	820 000 Kč	10 513 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	9 971 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 978 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 267 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>11 978 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>694 724 Kč</b>

### **3.3. Rekapitulace**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení celkem:** 515 780,- Kč  
slovy: Pětsetpatnácttisíc sedmsetosmdesátkorunčeských

**Cena obvyklá po zaokrouhlení celkem:** 695 000,- Kč  
slovy: Šestsetdevadesátpěttisíckorunčeských

### **C. Závěr**

Na základě zjištěných informací, provedených propočtů se zvážení všech stránek předmětu ocenění, a s úvahou současného trhu s realitami stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č. 1522/7 v domě č.p. 1522, ul. Zářečná, Tachov, včetně ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 148/10000 na společných částech domu a na pozemku parc.č. st. 2473/17, vše zapsáno na LV č. 3741 vedeném katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Tachov, k.ú. Tachov, ke dni 21.12.2014 ve výši:

**700 000,- Kč**

(slovy: Sedmsettisíckorunčeských)

V Praze 23.01.2015

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

## **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 MŠpr 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.

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-7899 do znaleckého deníku.

## **E. Seznam příloh**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Tachov, LV č. 3741, ze dne 02.12.2014	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2014 08:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: pro Vladimír Nechutný, Ing.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560715 Tachov

Kat.území: 764914 Tachov

List vlastnictví: 3741

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kapitánová Jiřina, Zářečná 1522, 34701 Tachov	726128/1819	

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p. / Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1522/7	byt		byt.z.	148/10000
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Tachov, č.p. 1522, byt.dům, LV 2781			
	na parcele 2473/17, LV 2781			
Parcela	2473/17	zastavěná plocha a nádvoří		384m2

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo exekutorské

a) dluh 25.242 Kč

b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

Správa majetku a údržby Tachov Jednotka: 1522/7 V-1763/2014-410  
s.r.o., Sokolovská 691, 34701  
Tachov, RČ/IČO: 25216899

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek) 134 EX-06941/2014 -014 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

V-1763/2014-410

Pořadí k 30.04.2014 18:54

o Zástavní právo smluvní

pohledávka a) 220.000,-Kč b) pro budoucí pohledávky dle smlouvy

ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná Jednotka: 1522/7 V-3221/2010-410  
71/2, Brno-město, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2010.

V-3221/2010-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň

Kapitánová Jiřina, Zářečná 1522, 34701 Tachov,  
RČ/IČO: 726128/1819

Z-1911/2014-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-06941/2014 -011 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 02.05.2014;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1







