

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18625

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 33/6 Lenora

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Lenora, k.ú. Lenora

Adresa nemovité věci: č.p. 33, 384 42 Lenora

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor

Adresa objednatele: [REDAKOVANÉ]

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: [REDAKOVANÉ]

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 63733/12 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 251 000 Kč

Datum místního šetření: 13.8.2019

Stav ke dni:

09.09.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 09.09.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 33/6 (byt) v budově Lenora č.p. 33 (bydlení, LV 537) na pozemku parc. č. St. 348 (LV 537) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 348 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7516/41934 v kat. území Lenora, obec Lenora, část obce Lenora, okres Prachatice, zapsáno na LV 587.

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 přikládaná 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.8.2019 pod č.j. 120 EX 63733/12-94.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.8.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Znalecký posudek č. ZP-3011.

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. - Právnícké 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.

Místopis

Obec Lenora s cca 700 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji, cca 18 km jihozápadně od města Prachatic, cca 15 km jihovýchodně od města Vimperk a cca 7 km severozápadně od města Volary. Obcí protéká řeka Horní Vltava a Řasnice. Části obce jsou Lenora, Houžná, Kaplice, Vlčí Jámy a Zátoň. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, knihovna, sklářské muzeum, obecní pec, zámek Lenora, koupaliště, kemp, restaurace a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce č.p. 33 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Lenora“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Lenora zast.“ se nachází cca 450 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	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
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:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	parc. č. 279/1 Obec Lenora, č. p. 36, 38442 Lenora		

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 nadzemní podlaží, v 1. NP je umístěna kotelna a sklepy. Ve 2. až 4. NP jsou bytové jednotky. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše je bleskosvod a komín. Budova je vybavena žlaby a svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety. Poštovní schránky jsou uvnitř budovy. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající běžné údržbě. Budova je v původním stavu. Stáří budovy je cca 50 let.

Oceňovaná jednotka č. 33/6 se nachází v budově č.p. 33 ve 4. NP, její dispozice je 3+1. Jednotka má hlavní místností orientované na jižní a severní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plně osazené v ocelové zárubni. Okna bytu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	16,08 m ²
pokoj	17,75 m ²
pokoj	17,40 m ²
kuchyň	8,08 m ²
předsíň	8,20 m ²
koupelna	2,94 m ²
WC	1,52 m ²
sklep	3,19 m ²
užitná plocha	75,16 m²

K bytu patří balkóny (2,45 m² a 6,60 m²). Plocha balkónů se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 75,16 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné na veřejné komunikaci u domu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. St. 348 stojí bytový dům s č.p. 33. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 166 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 279/1 ve vlastnickém právu obce Lenora.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 13.8.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 33/6 Lenora

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 33/6 Lenora

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 75,16 m²

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 nemovitě věci:

Název: Byt 3+kk Nová Pec, okres Prachatice
Lokalita: Nové Chalupy
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází v obci Nová Pec v části Nové Chalupy. Dům má 2 nadzemní, 1 podzemní podlaží a obytné podkroví. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zatepleného zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří garáž a 2 sklepy. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,85
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.realingo.cz - ID: -

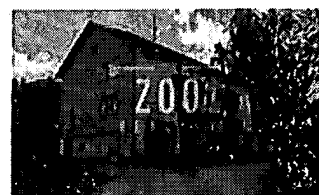
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 890 000	56,00	33 750	0,52	17 550

Název: Byt 3+1 Lhenice, okres Prachatice
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází v obci Lhenice. Dům má 3 nadzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním udržovaném stavu. Okna bytu jsou plastová s orientací na jižní, východní a severní světovou stranu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je kotlem na tuhá paliva. K bytu patří sklep a garáž. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,20
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: reality.idnes.cz - ID: IDNES-02332

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	78,00	16 026	1,03	16 507

Název: Byt 3+1 Kolinec, okres Klatovy

Lokalita: Mlázovy

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází v obci Kolinec v části Mlázovy. Dům má 4 nadzemní podlaží. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu náleží sklep a naproti domu se nachází garáž.

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha v rámci územního celku 1,12

K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00

K5 Provedení a vybavení 0,95

K6 Celkový stav 1,00

K7 Vliv pozemku 1,00

K8 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
215749

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 300 000	79,00	16 456	0,96	15 798

Minimální jednotková porovnávací cena	15 798 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 618 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 550 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 618 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,16 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 249 009 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 33/6 Lenora

1 249 009,- Kč

Porovnávací hodnota

1 249 009 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 9 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

1 251 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátjednatísíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou jednotky č. 33/6 (byt) v budově Lenora č.p. 33 (bydlení, LV 537) na pozemku parc. č. St. 348 (LV 537) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 348 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7516/41934 v kat. území Lenora, obec Lenora, část obce Lenora, okres Prachatice, zapsáno na LV 587 v objektivní zaokrouhlené výši **1.251.000,- Kč**.

V Praze 09.09.2019

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 Roubík Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástěcký</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-18625 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 587	8
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

