

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18726

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Osek

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Osek, k.ú. Osek u Radomyšle
Adresa nemovité věci: č.p. 20, 386 01 Osek

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 6367/18 (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.09.2019

Stav ke dni:

30.09.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.09.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 20 Osek, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Osek u Radomyšle, obec Osek, část obce Osek, okres Strakonice, zapsáno na LV 260.

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. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 02.08.2019 pod č.j. 144 EX 6367/18-59.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 10.09.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie kupní smlouvy ze dne 29.04.1996.

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, Praha 2012

Místopis

Obec Osek se nachází v Jihočeském kraji, cca 7 km severovýchodně od města Strakonice, cca 13 km jihovýchodně od města Blatná a cca 12 km západně od města Písek. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. V obci se dále nachází pohostinství, kulturní zařízení, domov pro zdravotně postižené občany, dům s pečovatelskou službou, hřiště, sportovní hala a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Osek č.p. 20 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Osek, náves“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Radomyšl“ se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní 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 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):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

parc. č. 291/1

Obec Osek, č. p. 77, 38601 Osek

parc. č. 269/1

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek tzv. bobrovek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové, plné. K domu patří oplocený pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 29 stojí stavba pro bydlení č.p. 20. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 286 m². Pozemek je nepravidelného tvaru a je rovinatý, částečně travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocen drátěným plotem s podezdívkou a ocelovými vjezdovými vraty. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a stodola, která navazuje z východní strany na rodinný dům. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 291/1, který je ve vlastnickém právu obce Osek a přes pozemek parc. č. 269/1, který je ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 10.09.2019 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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 Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Osek

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Osek

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 286,00 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 provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje 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 K1 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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Rodinný dům Kestřany

Popis: Na prodej rodinný dům s dispozicí 2+1 nacházející se v obci Kestřany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. V domě jsou dva pokoje po rekonstrukci, kuchyně a koupelna vyžadují opravu. K obytné části domu přiléhají hospodářské a technické prostory. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 383 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a jímku. Vytápění budovy je elektřinou nebo kamny na tuhá paliva. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 383,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
1 250 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
694

Upravená cena
1 125 000 Kč

Název: Rodinný dům Rojice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Rojice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Za vstupními dveřmi je předsíň, dále ložnice, obývací pokoj a dětský pokojík. V pravé části domu se nachází kuchyně, koupelna s WC, další místnost a místnost v rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1814 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, místní zdroj vody a jímku. Vytápění budovy je ústřední elektrickým kotlem. K domu patří zahrada, stodola a pergola. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 814,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,93
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,92
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
1 750 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,77



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N_01756

Upravená cena
1 347 500 Kč

Název: Rodinný dům Škvořetice

Popis: Na prodej rodinný dům s dispozicí 3+1 nacházející se v obci Škvořetice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům je po částečné rekonstrukci: koupelna, plastové rozvody, nové podlahy v části domu. V domě jsou dva pokoje, obývací pokoj, kuchyně a koupelna. Obývací pokoj disponuje kamny na tuhá paliva a plynovým topením. V jednom pokoji je plynové topení. V kuchyni jsou kamna na pevná paliva a udírna. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, dvěma vanami, toaletou a bidetem. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 433 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, studnu, septik a plynovod. Vytápění budovy je plynové nebo na tuhá paliva. K domu patří zahrada, studna a septik.

Pozemek: 433,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N1913100

Cena
1 530 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,76

Upravená cena
1 162 800 Kč

Název: Rodinný dům Záboří

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Záboří. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dispozice domu je 3+1 se vstupní chodbou a sklepem. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4037 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a dvě studny. V ulici je veden vodovod a plyn – možné připojení. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří zahrada, studny, suché WC a hospodářské budovy.

Pozemek: 4 037,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,81
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
18036

Cena
1 440 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,81

Upravená cena
1 166 400 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 125 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 200 425 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 347 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 200 425 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 200 425 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Osek

1 200 425,- Kč

Porovnávací hodnota

1 200 425 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 19 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 20 Osek, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Osek u Radomyšle, obec Osek, část obce Osek, okres Strakonice, zapsáno na LV 260.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a stodola.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.200.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 30.09.2019

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 Roub Ing. Michaela Holečková Jakub Chrástecký</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-18726 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 260	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2









