

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18775

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Kunžak

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Kunžak, k.ú. Kunžak

Adresa nemovité věci: Žižkova č.p. 86, 378 62 Kunžak

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

Adresa objednavatele: 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 14009/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

720 000 Kč

Datum místního šetření: 10.09.2019

Stav ke dni:

14.10.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 14.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 109/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 86 Kunžak, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Kunžak, obec Kunžak, část obce Kunžak, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 52.

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 prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou 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 16.08.2019 pod č.j. 144 EX 14009/15-129.

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 ZP-9620.

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. - Právnické 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 Kunžak se nachází v Jihočeském kraji, cca 21 km jihozápadně od města Telče, cca 43 km jihozápadně od města Jihlava a cca 13 km jihovýchodně od města Jindřichův Hradec. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna a zdravotní zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce v ulici Žižkova č.p. 86 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Kunžak, nám.“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 4839 Obec Kunžak, náměstí Komenského 74, 37862 Kunžak

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 zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnovek. 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 dřevěné, plné. K domu patří oplocená zahrada. 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, plynovodu a septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 109/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 86. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 219 m². Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Pozemek je oplocený zděným plotem. Vchod je přes dřevěná vrata. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, porosty, septik a pergola. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 4839, který je ve vlastnickém právu obce Kunžak.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 10.09.2019 bez účasti povinného. 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 nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 86 Kunžak

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 86 Kunžak

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 219,00 m ²

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 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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Blažejov
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Blažejov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. V přízemí je veranda, koupelna s vanou a WC, kuchyně, obývací pokoj a další pokoj s krbem. V podkroví je jedna místnost - ložnice a půdní prostor. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střechě jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 416 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a žumpu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva nebo elektrokotlem. K domu patří zahrada.

Pozemek: 416,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2782195292

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
950 000 Kč	0,80	760 000 Kč

Název: Rodinný dům Nová Olešná
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nová Olešná. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům je po částečné rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 403 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a jímku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva nebo elektřinu. K domu patří zahrada a přístřešek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 403,00 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	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 02010

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
840 000 Kč	0,88	739 200 Kč

Název: Rodinný dům Nová Olešná
Popis: Na prodej rodinný dům s dispozicí 3+kk nacházející se v obci Nová Olešná. Jedná

se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Dům je po částečné rekonstrukci. V domě se nachází obývací pokoj s kuchyní, dvě ložnice, předsiň, koupelna a suché WC. 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 547 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 547,00 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	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 18003

Cena

895 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,88

Upravená cena

787 600 Kč

Název: Rodinný dům Strmilov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Strmilov. Jedná se o přízemní budovu smíšené konstrukce. Obytná část má dispozici: vstupní chodba, komora, kuchyně, obývací pokoj a světnička. 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 279 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je plynové. K domu patří zahrada a stodola. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 279,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,04
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 182-N02128

Cena

700 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,87

Upravená cena

609 000 Kč

Název: Rodinný dům Kunžak

Lokalita: ulice Čechova

Popis: Na prodej rodinný dům s dispozicí 2+kk nacházející se v obci Kunžak v ulici Čechova. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. V domě je obývací místnost s kuchyňským koutem, ložnice, chodby, koupelna, WC,

sklep a půda. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 164 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je elektřinou. K domu patří zahrada. Pod domem je sklep a příslušenství - skladovací prostory s vraty, kde je možné garážovat automobil. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 164,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,04
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 4226870876

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
690 000 Kč	1,04	717 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	609 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	722 680 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	787 600 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	722 680 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	722 680 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 86 Kunžak

722 680,- Kč

Porovnávací hodnota

722 680 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 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, 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

720 000 Kč

slovy: Sedmsetdvacet tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 109/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 86 Kunžak, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Kunžak, obec Kunžak, část obce Kunžak, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 52.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a pergola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 720.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

V Praze 14.10.2019

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

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 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. 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 Chrástský 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-18775 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 52

5

Snímek katastrální mapy

2

Mapa oblasti

1

Fotodokumentace nemovité věci

1







