

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18470

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 534/22, Byt a garáž Veselí nad Lužnicí

OBJEDNAVATEL: Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa objednatele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSCB 41 INS 2321/2018 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

955 000 Kč

Datum místního šetření: 25.7.2019

Stav ke dni:

31.7.2019

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.7.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 534/22 (byt) v budově Veselí nad Lužnicí I č.p. 533, 534 (bytový dům, LV 4021) na pozemku parc. č. 2556/24 (LV 4021) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2556/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3634/143224 v kat. území Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, část obce Veselí nad Lužnicí I, okres Tábor, zapsáno na LV 4169,

- pozemku parc. č. 4233/196 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž v kat. území Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, zapsáno na LV 2092.

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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č. j. KSCB 41 INS 2321/2018.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořizena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.7.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Fotodokumentace od dlužnice.

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

Město Veselí nad Lužnicí se nachází v Jihočeském kraji, cca 46 km jihozápadně od města Pelhřimov, cca 21 km severovýchodně od města Jindřichův Hradec a cca 24 km jižně od města Tábor. Městem protéká řeka Lužnice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ve městě se nachází 2 knihovny, kino, muzeum, 2 kulturní zařízení, školy různých typů a stupňů, zdravotnické středisko, lékárna, obchody a služby. Ve městě se nachází hotely, penziony a řada restauračních zařízení. Dopravu v lokalitě zajišťují též místní a dálkové autobusové spoje.

Byt

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města Veselí nad Lužnicí v části Veselí nad Lužnicí I v ulici P. Voka č.p. 534 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Veselí nad Lužnicí, sídliště“ se nachází cca 70 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Veselí nad Lužnicí zastávka“ se nachází cca 420 m od oceňované nemovité věci.

Garáž

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města Veselí nad Lužnicí v řadové zástavbě garáží.

Zastávka autobusu „Veselí nad Lužnicí, sídliště“ se nachází cca 520 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Veselí nad Lužnicí zastávka“ se nachází cca 140 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 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: okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
2556/112	Město Veselí nad Lužnicí, náměstí T. G. Masaryka 26, Veselí nad Lužnicí I, 39181 Veselí nad Lužnicí
4235/12	Město Veselí nad Lužnicí, náměstí T. G. Masaryka 26, Veselí nad Lužnicí I, 39181 Veselí nad Lužnicí

Celkový popis

Byt

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 36 jednotek (13 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 534/22 se nachází v budově č.p. 534 ve 4. NP a její dispozice je 1+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	14,49 m ²
pokoj	16,22 m ²
předsíň	2,08 m ²
koupelna	3,55 m ²
celkem	36,34 m²

K bytu patří sklep (1,70 m²) a balkon (2,30 m²). Podlahová plocha balkonu a sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 36,34 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2556/24 stojí bytový dům s č.p. 533, 534. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 425 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2556/112 ve vlastnickém právu město Veselí nad Lužnicí.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Garáž

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž bez č.p./č.e. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá běžné údržbě. Fasáda garáže není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Střecha budovy je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. 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 elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 4233/196 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 19 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou garáže. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc. č. 4235/12 ve vlastnickém právu města Veselí nad Lužnicí.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.7.2019 bez účasti dlužnice. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace. Dlužnice zaslala fotodokumentaci nemovitých věcí.

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
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - rozsáhlé chráněné území (garáž)

OBSAH

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 4233/196 Veselí nad Lužnicí - Veselí nad Lužnicí I

Garáž

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Veselí nad Lužnicí

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Veselí nad Lužnicí

OCENĚNÍ

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 4233/196 Veselí nad Lužnicí - Veselí nad Lužnicí I

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,34 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 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 užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 2+1 Veselí nad Lužnicí			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Veselí nad Lužnicí v části Veselí nad Lužnicí I v ulici Pod Markem. Dům má 5 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je určený k rekonstrukci. Okna bytu jsou dřevěná. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,97	
K2 Velikosti objektu			1,18	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,03	
K6 Celkový stav			1,08	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
970 000	54,00	17 963	1,21	21 735



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 697051

Název: Byt 2+1 Nová Včelnice

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Nová Včelnice. Dům má 5 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,29
K3 Poloha v rámci územního celku	1,20
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 03205

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
875 000	65,00	13 462	1,43	19 251

Název: Byt 1+1 Tábor

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Tábor v ulici Náchodská. Dům má 7 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém patře panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 029-N02102

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
950 000	38,00	25 000	0,89	22 250

Název: Byt 2+1 Bechyně
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Bechyně v ulici Písecká. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,24
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: N8300

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 160 000	60,00	19 333	1,20	23 200

Minimální jednotková porovnávací cena	19 251 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 609 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 200 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 609 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	36,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	785 271 Kč

Garáž

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Veselí nad Lužnicí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Veselí nad Lužnicí, zdroj: www.sreality.cz - ID: 694976			
Popis:	K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Veselí nad Lužnicí. Celková plocha pozemku je 1 427 m ² . Na pozemku není vybudovaný zdroj vody, přípojku elektřiny je možno vybudovat. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
840 000	1 427	588,65	0,92	541,56

Název:	Řípec, zdroj: www.sreality.cz - ID: 100023			
Popis:	K prodeji stavební pozemek nacházející se v obci Řípec. Celková plocha pozemku je 1 606 m ² . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
750 000	1 606	467,00	1,08	504,36

Zjištěná průměrná jednotková cena

522,96 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4233/196	19	523,00		9 937
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		9 937

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Veselí nad Lužnicí

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	19,00 m ²
Plocha pozemku:	19,00 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 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 užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Tábor		
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Tábor. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Střeška garáže je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Garáž má plechová dvoukřídlá vrata. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikaci.		
Pozemek:	36,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku		0,95	
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00	
K5 Provedení a vybavení		1,00	
K6 Celkový stav		1,05	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena		Celkový koeficient K_c	Upravená cena
170 000 Kč		0,90	153 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 029-N02119

Název: Garáž Chlum u Třeboně

Popis: Na prodej garáž nacházející se v obci Chlum u Třeboně. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Střeška garáže je plochá. Na střeše nejsou žlaby se svody. Garáž má plechová dvoukřídlá vrata. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikaci.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,10
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
695483

Cena
197 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,01

Upravená cena
198 970 Kč

Název: Garáž České Budějovice

Popis: Na prodej garáž nacházející se ve městě České Budějovice. Jedná se o řadovou, přízemní garáž zděné konstrukce. Střeška garáže je plochá. Garáž má plechová dvoukřídlá vrata se čtyřmi zámky. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikaci.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,75
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
114922

Cena
290 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,71

Upravená cena
205 900 Kč

Název: Garáž Bechyně
Popis: Na prodej garáž nacházející se ve městě Bechyně. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Střecha garáže je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Garáž má plechová dvoukřídlá vrata. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikaci.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
XVA-IH-GA190201

Cena
135 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,92

Upravená cena
124 200 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	124 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	170 518 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	205 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	170 518 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	170 518 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 4233/196 Veselí nad Lužnicí - Veselí nad Lužnicí I 785 271,10 Kč

Garáž

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Veselí nad Lužnicí 9 937,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Veselí nad Lužnicí 170 518,- 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 skutečnými 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 32 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.

Obvyklá cena

955 000 Kč

slovy: Devětsetpadesátpěttisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- jednotky č. 534/22 (byt) v budově Veselí nad Lužnicí I č.p. 533, 534 (bytový dům, LV 4021) na pozemku parc. č. 2556/24 (LV 4021) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2556/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3634/143224 v kat. území Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, část obce Veselí nad Lužnicí I, okres Tábor, zapsáno na LV 4169 v objektivní zaokrouhlené výši **785.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 4233/196 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž v kat. území Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, zapsáno na LV 2092 v objektivní zaokrouhlené výši **170.000,- Kč**.

V Praze 31.7.2019

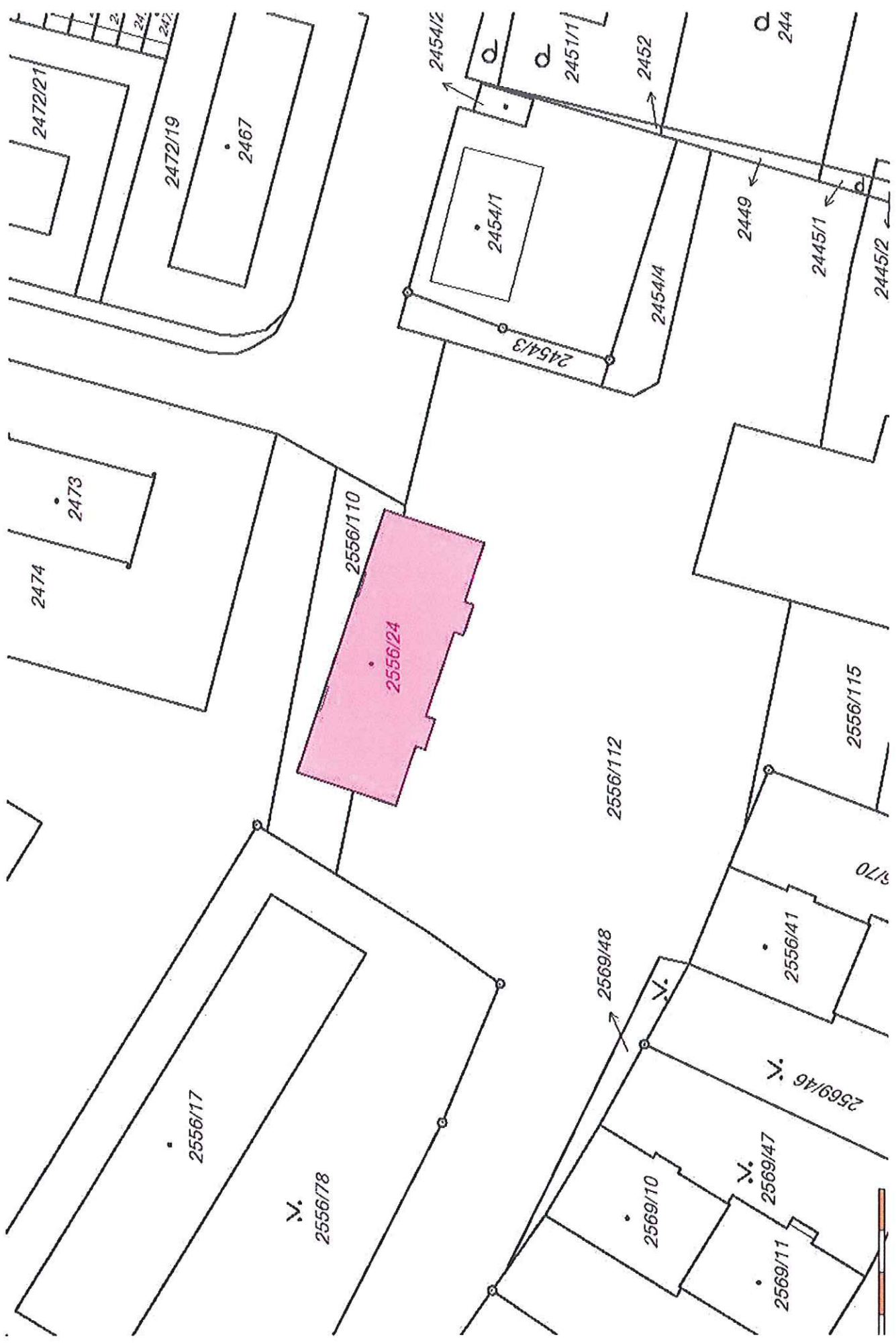
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

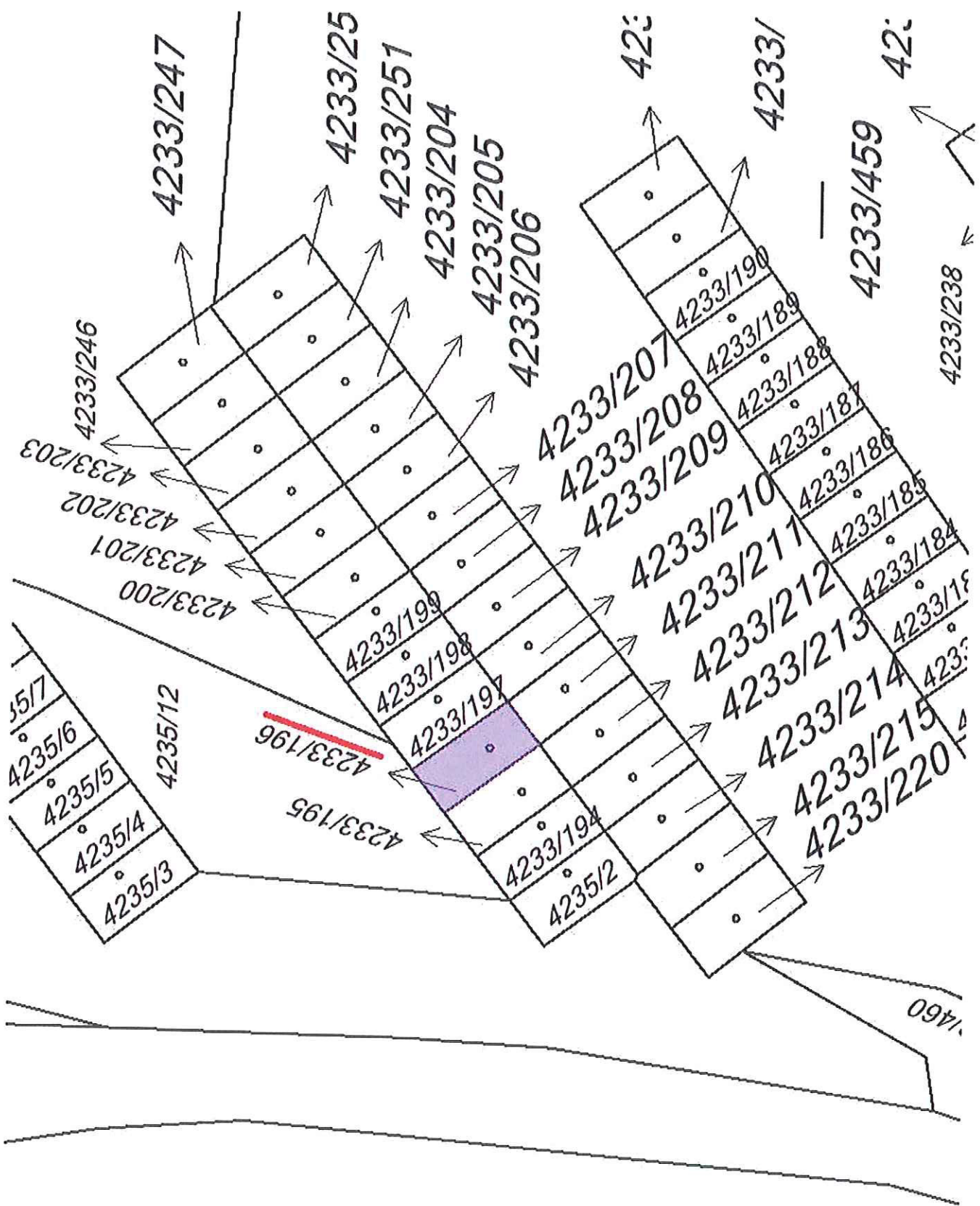
Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu 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. Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18470 znaleckého deníku.

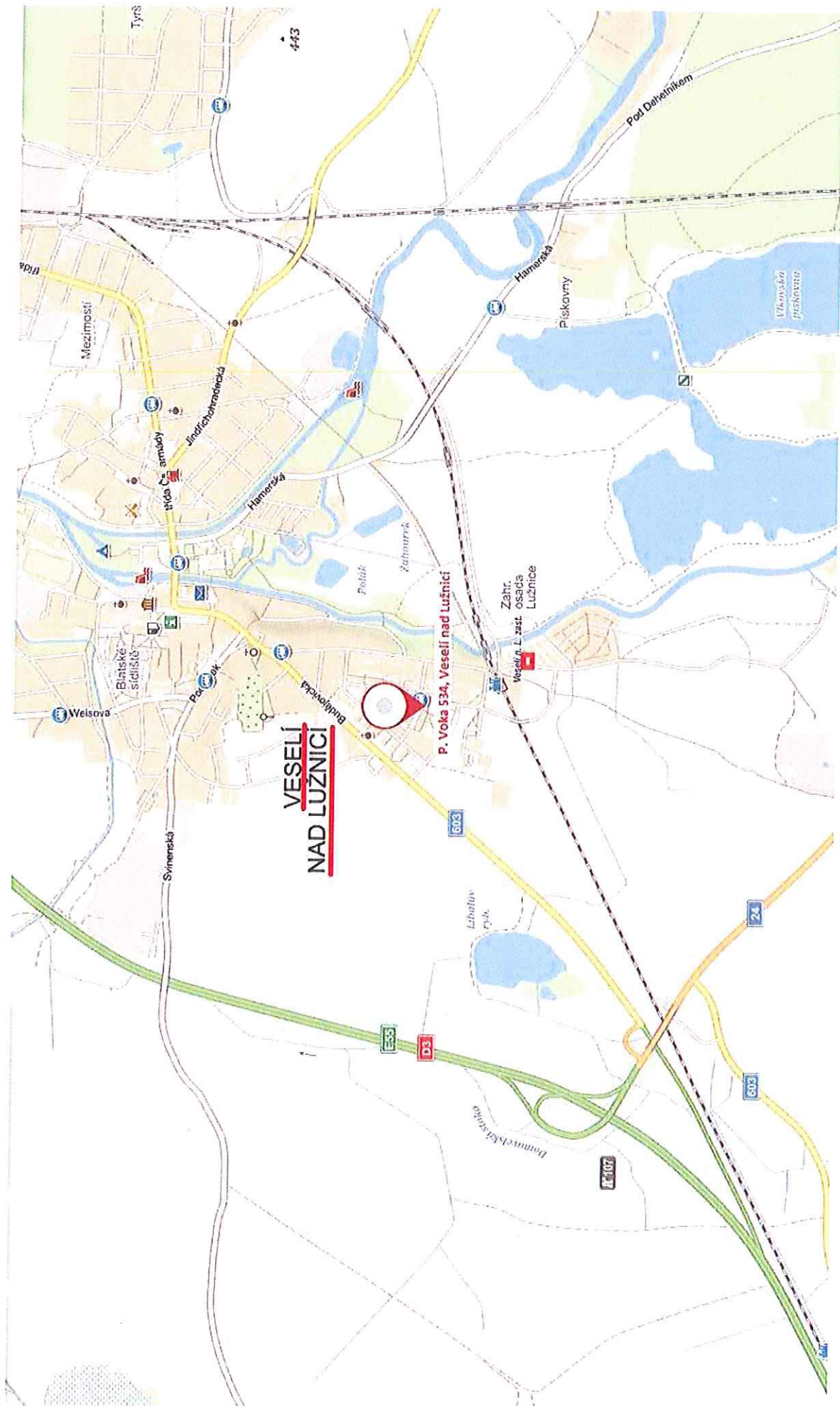
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4169	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4021	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2092	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1
Snímek ortofotomapy	1





1460



VESELÍ NAD LUŽNICÍ

P. Voka 534, Veselí nad Lužnicí

Zahr. osada Lužnice
Veselí n. L. zast. Lužnice

Týrš

443

Mezimostí

Hamerov

Hamerovský náhon

Pískovny

Vitkovská přehrada

Polabí

Zahradník

Blatské sídliště

Weisova

Svinenská

Polabí

Libáňov

čp.b.

Dobruška

E55

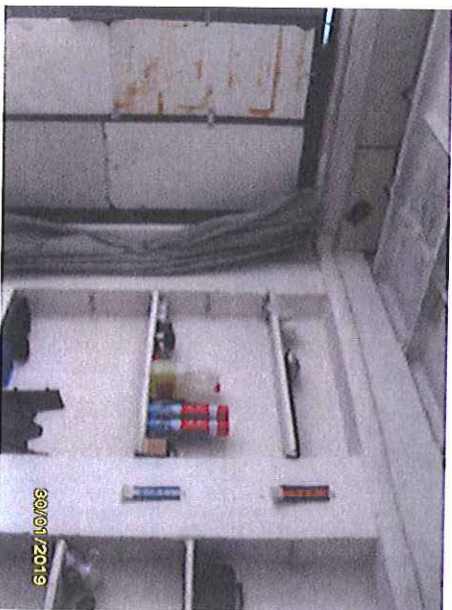
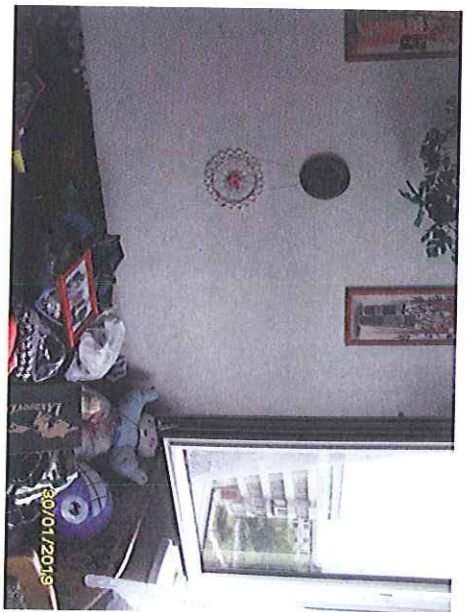
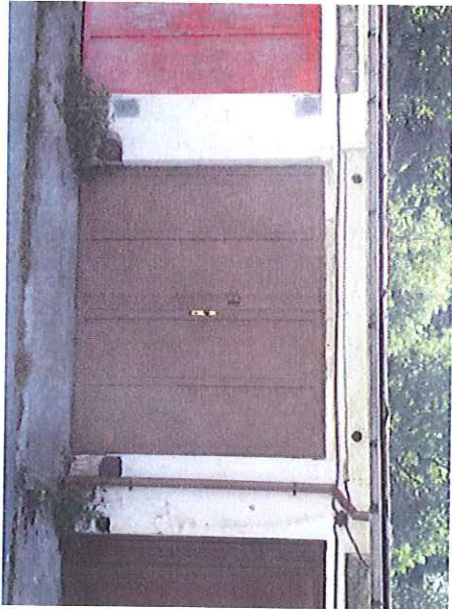
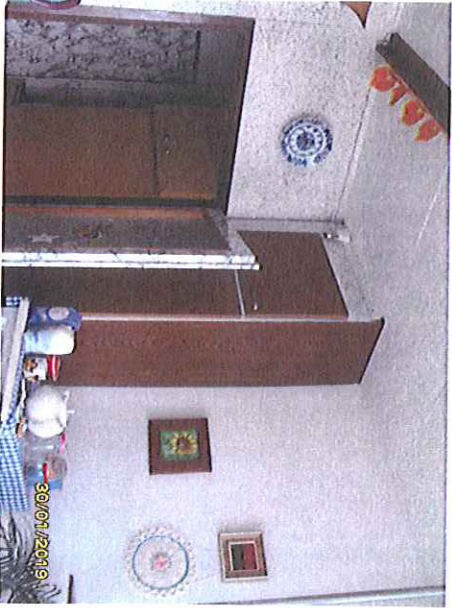
D3

603

24

603

107



Lužnice

ulice U Lužnice

49°10'36.28" N, 14°41'49.60" E

