

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 159/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 566/5 a podílu 421/23020 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Týnské Předměstí, č.p. 566, 567, 568, bytový dům, pozemku p.č. St. 2933, St. 2934, St. 2935, s příslušenstvím, zapsaných na LV 6865, katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 5622/13-59

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.07.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 17.07.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 566/5 a podílu 421/23020 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Týnské Předměstí, č.p. 566, 567, 568, bytový dům, pozemku p.č. St. 2933, St. 2934, St. 2935, s příslušenstvím, zapsaných na LV 6865,

katastrální území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt číslo 566/5

Adresa předmětu ocenění: Švabinského 566, 567, 568

344 01 Domažlice

LV: 6865

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Domažlice

Katastrální území: Domažlice

Počet obyvatel: 11 233

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 097,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.07.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a sousedů v ulici, kteří se nepředstavili.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 10.07.2019, LV číslo 6865, k.ú. Domažlice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- informace od sousedů z ulice
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace od správce objektu - Domažlická správa nemovitostí, tel. 379 722 757, Bc. Silvie Hejhalové, Dis.
- informace z prohlášení vlastníka

5. Vlastnické a evidenční údaje

ozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice

Omezení vlastnického práva:

Typ

Předkupní právo

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kozák Jan

Zahájení exekuce - Kozák Jan

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na ulici Švabinského, v bytové zástavbě. Jedná se o bytový dům, který má tři vchody s č.p. 566, 567, 568 na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepy. V nadzemních jsou společné prostory a bytové prostory. Objekt je užíván od roku 1977. Na domě bylo provedeno zateplení, fasáda včetně omítky, byla vyměněna částečně okna za plastová. Předmětem ocenění je byt číslo 566/5, umístěný ve 2. nadzemním podlaží. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel je na parkovišti před domem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníky prohlídky. Některé míry a vybavení byly odhadnuty.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými

nemovitými věcmi

- výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Byt

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Byt

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 1+1 se nachází ve 2.NP bytového domu.

Vybavení bytu: je uvažováno standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemkům.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Domažlice
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	16 011,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
pokoj 1:	20,10 *	1,00 =	20,10 m ²
předsíň:	2,90 *	1,00 =	2,90 m ²
koupelna- sprchový kout:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
záchod:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
sklep:	2,60 *	0,10 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			39,76 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,665}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 16\,011,- \text{ Kč/m}^2 * 0,665 = 10\,647,32 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,76 \text{ m}^2 * 10\,647,32 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 419\,104,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 419 104,07 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky jsou zastavěny stavbou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou zastavěny stavbou.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,990		1 086,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	St. 2933	246	1 086,03	267 163,38

§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	St. 2934	244	1 086,03	264 991,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2935	247	1 086,03	268 249,41
Stavební pozemky - celkem			737		800 404,11
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	800 404,11 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
1.2. Pozemky				=	800 404,11 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	800 404,11 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu				=	419 104,07 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku					
Zjištěná cena pozemku: 800 404,11 Kč					
Spoluvlastnický podíl: 421 / 23 020					
Hodnota spoluvlastnického podílu:					
800 404,11 Kč * 421 / 23 020 = 14 638,15 Kč					
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku				+	14 638,15 Kč
Byt - zjištěná cena				=	433 742,22 Kč

C. REKAPITULACE

1. Byt	433 742,20 Kč
1.1. Oceňovaný byt	419 104,07 Kč
1.2. Pozemky	14 638,15 Kč
	= 433 742,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **433 742,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **433 740,- Kč**

slovy: Čtyřistatřicettřítisíc sedmsetčtyřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené

analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej bytu 1+1 36 m2 ulice Mánesova, Domažlice - část obce Týnské Předměstí 1 099 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme Vám k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví o výměře 36 m2. Nemovitost se nachází ve čtvrtém podlaží v Mánesově ulici v Domažlicích. V bytě je kuchyňská linka, spižárna, vestavěná původní skříň na předsíni, v pokoji je linoleum překryté kobercem. Koupelna s vanou, umyvadlem a WC v umakartovém jádru. Topení i ohřev vody je dálkové. V bytě je přípojka společné TV antény a internetu. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování možné před domem. PENB je díky nedodání - G.

Jedná se o bydlení s výbornou občanskou vybaveností. Byt je k nastěhování po domluvě. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

Celková cena: 1 099 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí

ID zakázky: 01404

Aktualizace: 10.07.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 4. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 36 m²

Sklep:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Výtah:

2. Prodej bytu 2+1 60 m² ulice Mánesova, Domažlice - část obce Týnské Předměstí 1 900 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Na prodej byt v pátém patře revitalizovaného panelového domu v klidné části Domažlic, o celkové výměře 60 m². Jsou zde nové rozvody elektřiny i vody, vytápění dálkové. Jádru je původní a tak se nabízí rekonstrukce na míru dle potřeb nového majitele. Bytový dům prošel celkovou revitalizací jako je například zateplení, nová střecha nebo nový výtah. Výhodou je i bezbariérový přístup a nízké náklady na bydlení. K bytu dále náleží sklepní kóje a lodžie v mezipatře.

Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 696379

Aktualizace: 01.07.2019

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 5. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 60 m²

Plocha podlahová: 60 m²

Lodžie:

Rok rekonstrukce: 2019

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet
Elektrina: 230V
Doprava: Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:
Vybavení: Částečně
Výtah:

3. Prodej bytu 2+1 57 m2 Domažlice - část obce Hořejší Předměstí, okres Domažlice 1 990 000 Kč

D Méně úsporná

Nabízíme částečně zařízení nový zděný byt 2+1 (57m2) v novém zateplené domě, který se nachází v klidné části města s dostatkem parkovacích míst. Byt se nachází ve 3 patře (4.NP) zděného domu bez výtahu (kolaudace 2009). Byt tvoří chodba (do tvaru písmene L, prodej s velikou zrcadlovou vestavěnou šatní skříní), obývací pokoj spojený a kuchyní (prodej vč. rohové kuchyňské linky s kompletními spotřebiči), ložnice (prosvětlena střešními okny), prostorná koupelna (prodej vč. koupelnového nábytku), samostatné WC a také sklep v suterénu domu (4m2). Veškeré materiály a technologie při výstavbě odpovídají nejnovějším standardům moderního a hlavně úsporného bydlení (zateplení fasády, střešní krytina z pálených tašek, plastová okna). Dům je napojen na veřejný rozvod kanalizace, vody a plynu. Výhodou je, že vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje vlastní plynový kotel (žádné napojení na dálkové topení co vlastník protopí to také zaplatí). Velmi praktickou a zajímavou skutečností je fakt, že dům a přilehlé parkoviště je hlídáno kamerovým systémem. Úsporný provoz (měsíční náklady zálohově) : 1300Kč (FO, vodné, stočné, společná el., správa), 590Kč (plyn) + el. energie (individuální -dle počtu osob a spotřeby). Z bytu pěkný výhled na město. V místě dobré pracovní uplatnění, veškerá občanská vybavenost, do 5 min. chůze dostupné přímé centrum města (škola obchody). Podkrovní atypický prostorný, nový, zděný, úsporný byt (dlouhodobě bez jakýchkoliv investic či rekonstrukcí). Krásné bydlení! Při komunikaci s RK uvádějte č. zakázky 010225809.

Celková cena: 1 990 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 292/3441

Aktualizace: 01.07.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 4. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 57 m2

Plocha podlahová: 57 m2

Sklep:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Doprava: Vlák, Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 1,1-1,2 mil. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Předkupní právo

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kozák Jan

Zahájení exekuce - Kozák Jan

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

1 150 000,- Kč

slovy: Jedenmilionstopadesát tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 17.07.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 159/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 159/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 562213 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553425 Domažlice

Kat.území: 630853 Domažlice

List vlastnictví: 6865

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	740612/1778	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
566/5	byt			byt.z.	421/23020
Vymezeno v:					
Budova	Týnské Předměstí, č.p. 566, 567, 568, byt.dům, LV 4591				
	na parcele	St. 2933, LV 4591			
		St. 2934, LV 4591			
		St. 2935, LV 4591			
Parcela	St. 2933	zastavěná plocha a nádvoří			246m2
	St. 2934	zastavěná plocha a nádvoří			244m2
	St. 2935	zastavěná plocha a nádvoří			247m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401

Domažlice, RČ/IČO: 00253316

Povinnost k

Jednotka: 566/5

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva. Právní účinky vkladu práva
ke dni 13.09.2006.

V-2516/2006-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 734.017,81 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 566/5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Karel Urban 97 EX-5/2013 - 11 ze dne 11.03.2013.

Z-1963/2013-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553425 Domažlice
Kat.území: 630853 Domažlice List vlastnictví: 6865
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 52.299,04 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901
Povinnost k
Jednotka: 566/5
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor Mgr. Jiří Nevřela 54 EX-919/2012 - 87 ze dne 13.03.2013.
- Z-2946/2013-401
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jiří Nevřela
54 EX-919/2012 - 87. Právní moc ke dni 07.05.2013. Právní účinky zápisu ke dni
06.05.2014. Zápis proveden dne 15.05.2014.
- Z-1811/2014-401
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 16.073,30 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901
Povinnost k
Jednotka: 566/5
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor Mgr. Richard Bednář 3 EX-5622/2013 - 9 ze dne 11.11.2013.
- Z-10999/2013-401
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00
Povinnost k
Kozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401
Domažlice, RČ/IČO: 740612/1778
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-5/2013 -8 Exekutorský
úřad Brno - město ze dne 05.03.2013; uloženo na prac. Brno-město
Z-5199/2013-702
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 566/5
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Karel Urban
97 EX-5/2013 - 27 ze dne 25.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2014.
Zápis proveden dne 04.08.2014; uloženo na prac. Domažlice
- Z-3311/2014-401

Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553425 Domažlice
Kat.území: 630853 Domažlice List vlastnictví: 6865
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Karlovarská 195/3, Praha, 163 00 Praha 618

Povinnost k

Kozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401
Domažlice, RČ/IČO: 740612/1778

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Domažlicích 7 EXE-2388/2012 -
13 ze dne 25.07.2012; uloženo na prac. Domažlice

- Z-2937/2013-401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jiří Nevřela 7
EXE-2388/2012 - 13. Právní moc ke dni 07.05.2013. Právní účinky zápisu ke dni
06.05.2014. Zápis proveden dne 15.05.2014; uloženo na prac. Domažlice

- Z-1811/2014-401

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Kozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401
Domažlice, RČ/IČO: 740612/1778

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 5622/13-8 k 3 EXE-
1558/2013 12 Okresní soud v Domažlicích ze dne 08.11.2013; uloženo na prac.
Praha

Z-84193/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 566/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Richard Bednář 3
EX-5622/2013 - 10 ze dne 11.11.2013.

- Z-10998/2013-401

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva. Právní účinky vkladu práva ke dni
13.09.2006.

V-2516/2006-401

Pro: Kozák Jan, Švabinského 566, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice RČ/IČO: 740612/1778

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553425 Domažlice

Kat.území: 630853 Domažlice

List vlastnictví: 6865

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

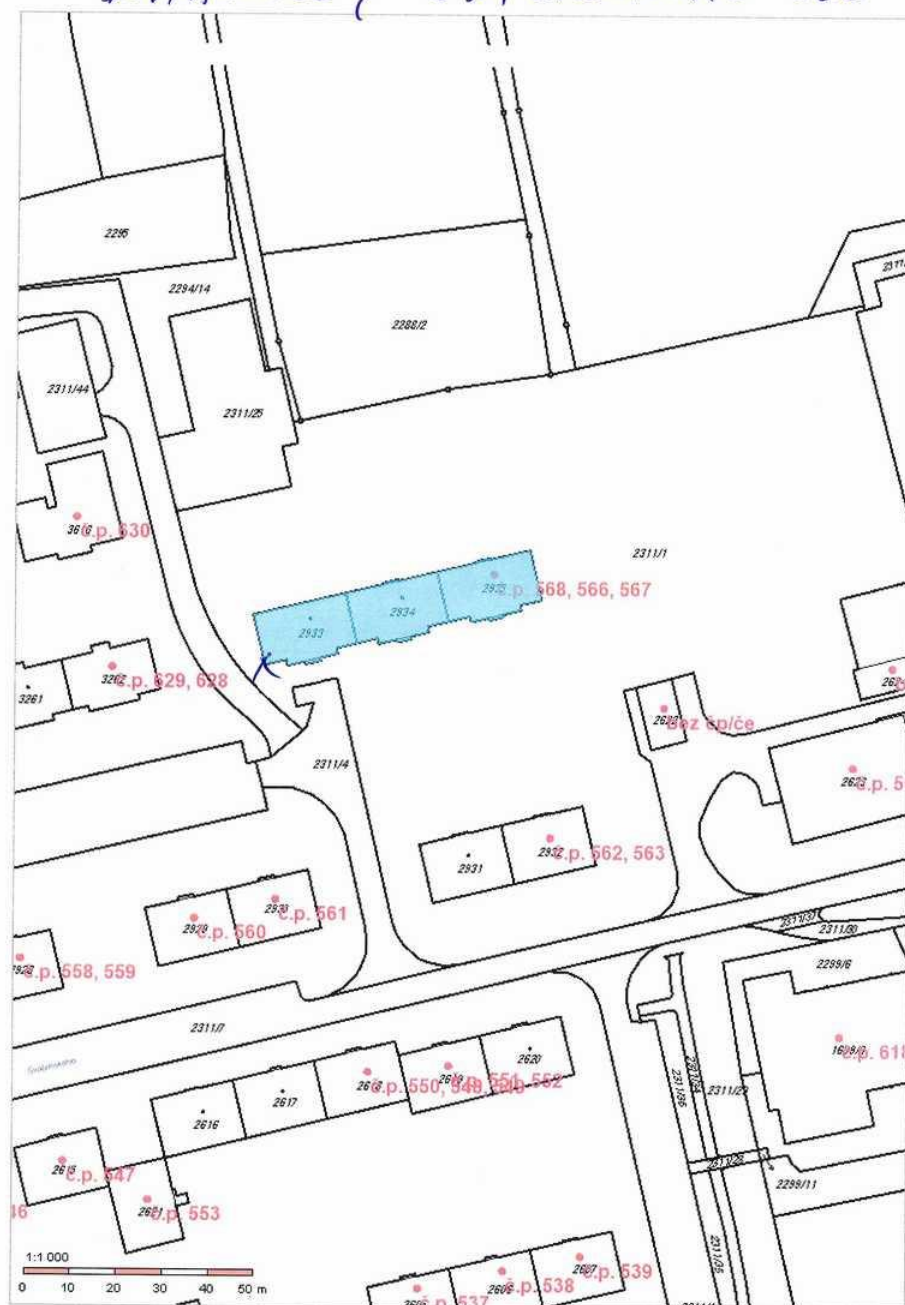
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.07.2019 11:46:40

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 4

DOHAŽLICE, ŠVABINSKÉHO 566 LV 696T



GPS 49°26'50"N
12°55'42"E

