

Dodatek č.1 – „aktualizace“ ZNALECKÉHO POSUDKU č. 489-30-14

o ceně obvyklé:

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

Objednatel znaleckého posudku:

Královská dražební, a.s.
IČ : 248 11505
Kateřinská 482/26
128 00 Praha-Nové Město

Účel dodatku č. 1 ke znaleckému posudku:

Aktualizace ceny obvyklé nemovitých věcí
pro dražební účely

Dle tržních metodik a 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. **podle stavu ke dni 26.1. 2015 aktualizaci znaleckého posudku (dodatek č. 1) vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Znalecký posudek - dodatek č. 1, obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce.

V Chrudimi 26.17. 2015

výtisk č. 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol –aktualizace

Ceny obvyklé:

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.).

2. Porovnávací způsob – 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. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Byt v č. p. 1049
Adresa předmětu ocenění:	Táboritská 1049 379 01 Třeboň
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Třeboň

Část obce: Třeboň II
Katastrální území: Třeboň
Počet obyvatel: 8 588

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením nebylo provedeno, vycházelo se z informací z místního šetření ze dne 15. 7. 2014 a z vyjádření objednatele, že nedošlo ke změně stavebně technického stavu nemovitých věcí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 3422 pro katastrální území Třeboň a obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec
- informace a údaje sdělené majitelem nemovitosti
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, ocelového pěti metru, fotografického přístroje Canon
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Svátková Jana,
Táboritská 1049, Třeboň II, 37901 Třeboň

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace, či jiná dokumentace a ani jiné stavebně právní dokumenty. .

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v lázeňském městě Třeboň, konkrétně v části Třeboň II. Nemovitá věc leží jižně od historického centra. Západní část nemovité věci lemuje silnice, která se na kruhovém objezdu napojuje na silnici E 49, která pak lemuje severní část nemovité věci. Z druhé strany je však nemovitá věc obklopena zelení. Nakupovací možnosti se nacházejí naproti nemovité věci, ihned přes ulici stojí supermarket Penny Market. MHD je do 200 m od domu. Ve vzdálenosti necelých 500 metrů se nachází autobusové nádraží. V blízkosti do 1 km možnost sportovního vyžití na místním stadionu či v místních lázních. V okolí se dále nachází poliklinika, finanční, městský a

katastrální úřad, mateřská škola, základní škola, střední školy. Vše v dosahu do 1 km. Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Popis objektů

Jednotka č. 1049/6 - byt

Jedná se o bytovou jednotku č. 1049/6, o velikosti 2+1, která je situována v 1. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1049 s dispozicí 1PP/3NP, v ulici Táboritská, v obci Třeboň, stavba stojí na pozemku p. č. 1373/1. Vše zapsané na LV č. 3422, LV č. 2564, pro katastrální území Třeboň.

Bytová jednotka se sestává z následujících místností a příslušenství:

- a) Předsíň
- b) Koupelna
- c) WC
- d) 2 pokoje
- e) Kuchyně
- f) Sklep

Celková podlahová plocha činí 62,8 m² + sklep 3 m².

Vybavení bytové jednotky:	původní dřevěná okna, podlahy dřevěné, umyvadlo, klasická vana, WC mísa s nádrží, kuchyňská linka, elektrický sporák, pračka
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, odkanalizování do kanalizace
Vytápění v bytě:	plynová topidla WAV
Ohřev vody v bytě:	el. bojler
Omítky v bytě:	hladké vápenné
Podlahy v bytě:	podlahy z PVC, v obytných místnostech kryté koberci
Popis stavu bytu:	standardní byt v udržovaném původním stavu

Územní plán:

z hlediska územního plánu se nemovitá věc nachází v ploše „ pro bydlení městské kolektivní“.

Doprava:

přístup a příjezd je bezproblémový z veřejné komunikace p.č. 1373/3, ve vlastnictví města Třeboň

Inženýrské sítě:

možné napojení na všechny inženýrské sítě

B. POSUDEK

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou".

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B1.) ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu)

Věcná hodnota

Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Pro výpočet opotřebenosti stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá

Dle písemného sdělení objednatele posudku, se ke dni 26.1. 2015 nezměnil stavebně technický stav předmětných nemovitých věcí (tj. zejména bytové jednotky a obytného domu).

Vzhledem k tomu, že nedošlo k žádné investici (modernizaci) nemovitých věcí a ani nebyly předmětné nemovité věci znehodnoceny, lze předpokládat věcnou hodnotu bez podstatných změn.

B2.) ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Situace na trhu realit je s nemovitými věcmi je v dané lokalitě v současné době stabilizovaná a bez výrazných odchylek .

C. Závěr

Aktualizací znaleckého posudku č. 489-30-14 ze dne 17.7. 2014 – zpracováno dodatkem č. 1, byla **potvrzena** cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **1.200.000,-Kč**

D. Odborný odhad - cena obvyklá (aktualizace)

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

c e n a o b v y k l á

1.200.000,-Kč

=====

slovy: (jeden milion dvě stě tisíc korunčeských)

V Chrudimi 26.1. 2015

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

E. DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí
Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 489-30-14 znaleckého deníku.