

Okres:Český Krumlov
Obec :Benešov nad Černou

ZNALECKÝ POSUDEK č.4745/193/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.114/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.114 v k.ú. a obci Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 7130/63004

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 17.srpna 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.454 pro k.ú. Benešov nad Černou, okres Český Krumlov ze dne 27.7.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.454 pro k.ú. Benešov nad Černou, okres Český Krumlov ze dne 27.7.2017

Vlastnické právo:

SJM Ottenschläger Willibald a Ottenschlägerová Emilie,

Ottenschläger Willibald, č. p. 94, 382 82 Benešov nad Černou

Ottenschlägerová Emilie, č. p. 114, 382 82 Benešov nad Černou

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a fotodokumentace, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 16.srpna 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt s příslušenstvím ve zděném bytovém domě s 1 podzemním a se 3 nadzemními podlažními čp.114 v k.ú. a obci Benešov nad Černou, okres Český Krumlov. Dům se nachází v zastavěné části obce u místní zpevněné komunikace. Benešov nad Černou je obec na rozhraní Novohradských a Slepíčních hor, v jihovýchodní části okresu Český Krumlov. Od okresního města je vzdálena 29 km. Z hlediska služeb najdeme v Benešově základní a mateřskou školu, zdravotní středisko, služebnu Policie ČR, poštu, asi 3 restaurace, kavárnu, nákupní středisko Jednoty Kaplice a další řadu menších obchůdků. Pro období od roku 1990 je v obci charakteristický prudký nárůst počtu obyvatel nejen vlivem relativně vysoké porodnosti, ale zejména kvůli přílivu velmi vysokého množství zahraničních dělníků do firmy BENTEX vyrábějící potahy do aut a součástky pro elektrotechniku. Jedná se zejména o Ukrajince, Bulhary a Mongoly. Firma zaměstnává cizí dělníky z důvodu nedostatku pracovní síly. Noví zaměstnanci byli trvale ubytováni např. v hotelu Černá na náměstí a v dalších prostorech. Někteří z nich se v Benešově usídlili natrvalo, založili zde rodiny a v některých případech si i postavili domy. Přestože byla v posledních letech opravena většina památek i domů, jsou dodnes některé objekty v nepříliš dobrém technickém stavu. V současnosti se plánuje rekonstrukce povrchu náměstí a autobusových zastávek. Historické jádro obce, která byla před polovinou 20. století městem, je od roku 1995 městskou památkovou zónou. Kostel svatého Jakuba Většího - nejvýznamnější památka, dominanta obce. Původně

gotický kostel barokně přestavěn v 17. století, naposledy rekonstruován počátkem 90. let. Radnice na náměstí - renesanční budova z roku 1570. Dům čp. 125 na náměstí - dům sousedící s radnicí. Původně 2 gotické domy spojené v jeden. Stavěny ve 14. stol. , v roce 1579 byla dokončena jejich renesanční přestavba. Kašny na náměstí. Vodní mlýn - technická památka v údolí Černé. Fara. Sousoší svatého Jana Nepomuckého na náměstí - vystavěno v roce 1726 v barokním slohu. Reliéfy sv. Dominika, Leonarda a Václava a sochy sv. Šebestiána, Floriána a Rocha. Počet obyvatel 1178.

Byt s příslušenstvím má výměru 71,30 m². Vybavení bytu je uvažováno jako standardní. Stav bytu je uvažován jako průměrný. V místě existuje napojení na inž.sítě. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele posudku a dodané fotodokumentace.

Jedná se o zděný bytový dům se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt domu je užíván přibližně od 70 let minulého století. Bytový dům je v průměrném stavu a v současné době probíhá zateplení objektu. Dům se nachází na st.p.č.527 o výměře 247 m². Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek s objektem bytového domu.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.114/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.114 v k.ú. a obci Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 7130/63004

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 3+1, 74,0 m², Pohorská Ves, okres Český Krumlov, **cena 650 000,- Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 s lodžii, 74 m², OV, buď v prvním patře, nebo prakticky totožného 3+1 s lodžii, v patře druhém, třípatrového zděného bytového domu bez výtahu, v obci Pohorská Ves. Byt jsou po částečné modernizaci. Prostorná kuchyň (17,8 m²) s komorou s novou kuchyňskou linkou, dále koupelna (4,6 m²) s vanou a umyvadlem, samostatné WC, hala (10,2 m²), obývací (17,8 m²) s přístupem na lodžii a dva pokoje, každý o cca 12 m². Podlahy lino, dlažba, v pokojích pěkné parkety. Ohřev vody bojlerem, vytápění ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, umístěným ve sklepě, plus možnost přitopit krbovými kamny v předsíni. Měsíční náklady včetně FO 1750,-/byt. K bytu náleží velká kůlna za domem. Dům udržovaný, s novou střechou a komplet vyměněnými okny. Obec Pohorská Ves leží v krásné přírodě, západní části Novohradských hor v nadmořské výšce 764,8 m, 20 km od Kaplice, 7,5 km od Benešova nad Černou.

Nemovitost č.2:

Byt 3+1, 57,0 m², Strahovská, Velešín, **cena 950 000,- Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 bez balkonu, 56,7 m², osobní vlastnictví, v prvním patře třípatrového zděného domu bez výtahu, ulice Strahovská, Velešín. Byt prošel v nedávné době kompletní rekonstrukcí. Bylo upraveno zděné bytové jádro, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC. Položeny plovoucí podlahy, instalována moderní kuchyňská linka, plastová okna, nová je elektroinstalace a topení se samostatným plynovým kotlem, zajišťujícím i ohřev teplé vody, na který lze použít také el. bojler. Součástí nabídky jsou též dva sklepy. Stálá měsíční platba 1400,-, z toho FO 911,-, + elektřina a plyn, aktuálně celkem cca 4.000,- Dům je průběžně udržován. Veškerá občanská vybavenost obce v dosahu chůze.

Nemovitost č.3:

Byt 3+1, 81,0 m², Pohorská Ves, okres Český Krumlov, **cena 649 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji byt 3+1 ve III.NP bytového domu postaveného v centru obce Pohorská Ves. Dispozičně je byt rozdělen na chodbu, 3 pokoje (obývací pokoj, dětský pokoj, ložnici), kuchyň s jídelním koutem, koupelnu a samostatné WC. Veškeré zařízení bytu je původní, pouze kuchyňská linka a dlažba v chodbě prošla rekonstrukcí v roce 2010. Byt má balkon o velikosti 3,8 m² s nádherným výhledem do okolní krajiny. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev vody el.bojler. K bytové jednotce náleží dva sklepy o velikosti 10,8 m². Zde je možnost přestěhovat vytápění do sklepních prostor. Ostatní byty v domě již tuto možnost využívají. V obci je školka, obecní úřad, knihovna, informační centrum, pošta, pohostinství, obchod s potravinami a smíšeným zbožím. Ostatní občanská vybavenost je v nedaleké obci Benešov a Kaplice. Tato nemovitost je vhodná pro rekreaci i pro útulné bydlení. Oceníte zde především nádhernou nedotčenou okolní přírodu - 3 km Žofínský prales, Pivonické skály, v okolí cyklostezky, kozí farmy, možnost jízdy na koni, běžecké trasy, lyžařský areál 16 km.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

700 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4745/193/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.195/2017.

V Hradci Králové dne 17.srpna 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.454 pro k.ú.Benešov nad Černou, okres Český Krumlov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2017 08:00:00

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

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545406 Benešov nad Černou

Kat.území: 602388 Benešov nad Černou

List vlastnictví: 454

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Ottenschläger Willibald a Ottenschlägerová Emilie, č.p. 94, 38282 Benešov nad Černou, č.p. 114, 38282 Benešov nad Černou	410702/084 446022/414	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 114/7	byt		byt.z.	7130/63004

Vymezeno v:

Budova Benešov nad Černou, č.p. 114, byt.dům, LV 421
na parcele St. 527, LV 421
Parcela St. 527 zastavěná plocha a nádvoří

247m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Cordelia Capital s.r.o., Rybná Jednotka: 114/7
716/24, Staré Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 02780003

Z-181/2017-302

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Českém Krumlově 2 E-3/2017 ze dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2017. Zápis proveden dne 16.01.2017.

Z-181/2017-302

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Šilena hyena s.r.o., U vysočanského Jednotka: 114/7
pivovaru 703/7, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 01606298

Z-1599/2017-302

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Českém Krumlově 2 E-7/2017 -16 ze dne 10.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2017. Zápis proveden dne 22.05.2017.

Z-1599/2017-302

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3840/2017-302

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2017 08:00:00

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545406 Benešov nad Černou
Kat.území: 602388 Benešov nad Černou List vlastnictví: 454
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2003.

Pro: Ottenschläger Willibald a Ottenschlägerová Emilie, č.p. 94, 38282 Benešov nad Černou, č.p. 114, 38282 Benešov nad Černou
V-828/2003-331
RČ/IČO: 410702/084 446022/414

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

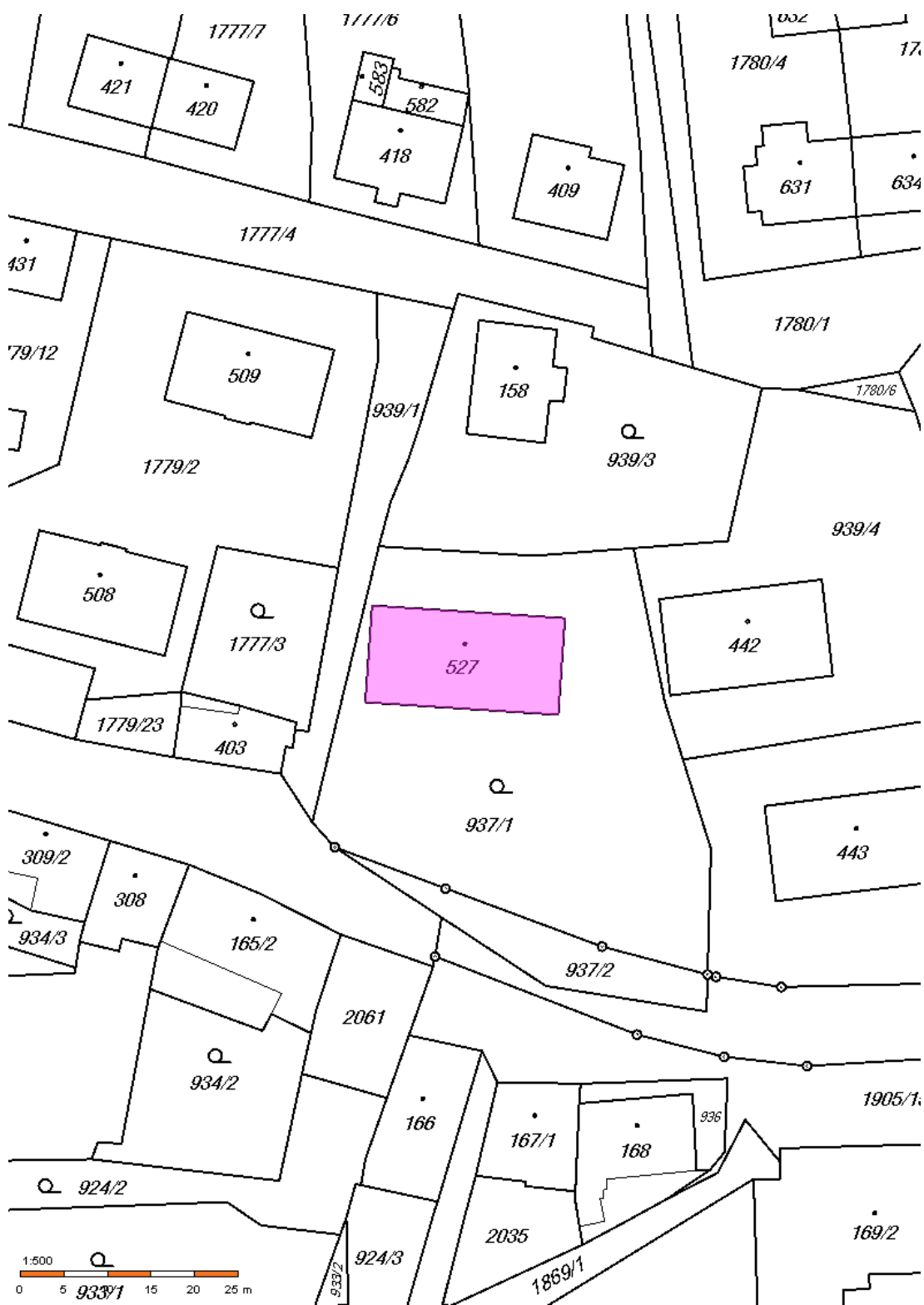
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.07.2017 08:40:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Benešov nad Černou, okres Český Krumlov



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



