

Znalecký posudek

č. 1818/63/2020

**ocenění nemovitosti – bytové jednotky č. 13/2 v bytovém domě č.p. 13, ulice
Barrandova, Beroun - Zavadilka.**



Objednatel:

LEXICO, a.s.
Legionářská 1319/10
77900 Olomouc – Nová Ulice
IČ: 25856235

Účel ocenění:

Odhad tržní hodnoty pro potřeby nedobrovolné dražby

Datum, k němuž je majetek oceněn: 18.11.2020

Zhotovitel:

RNDr. Irena Šajnová
Krnská 923/9, 19700 Praha 9
tel.: +420 777 762 530
e-mail: sajnova@expert-servis.eu

Odhad obsahuje 6 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Praha, dne: 28.12.2020

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Na základě objednávky ze dne 18.11.2020 je předmětem ocenění nemovitost - bytová jednotka č. 13/2 v bytovém domě č.p. 13, ulice Barrandova, obec Beroun, část Zavadilka, s příslušenstvím a podílem ve výši 52/215 na společných částech domu č.p. 13 a pozemku č.parc. St. 729 k.ú. Beroun, obec Beroun, vedené na LV č. 9588 k.ú. Beroun, jako podklad pro potřeby nedobrovolné dražby.

2. NÁLEZ - POPIS MAJETKU

2.1 Majetek: Byt, 52 m², s příslušenstvím.

IDENTIFIKACE

Vlastník majetku:

Jungová Kristýna, Barrandova 13, Beroun-Zavadilka, 26601 Beroun, ident. 886115/0045.

Adresa majetku:

Barrandova 13, Beroun-Zavadilka, 26601 Beroun

Kód katastrálního území:	602868
Název katastrálního území:	Beroun
Kód obce:	531057
Název obce:	Beroun
Počet obyvatel obce:	20 000 (k 1.1.2020)
Kód okresu:	CZ0202
Název okresu:	Beroun
Název kraje:	Středočeský
Poloha v obci:	okraj obce, místní část Zavadilka

Místní šetření:

Na základě objednávky je ocenění provedeno bez místního šetření. Žádné další podklady, kromě listu vlastnictví a fotodokumentace, nebyly poskytnuty.

Podklady:

- Výpis z KN LV 9588 k.ú. Beroun k datu 22.9.2020,
- Kopie katastrální mapy k.ú. Beroun z náhledu do KN ze dne 18.11.2020,
- Fotodokumentace z prohlídky nemovitosti dne 18.11.2020,
- Údaje z realitního trhu.

Lokalita:

Město Beroun je bývalé okresní město ve Středočeském kraji a nachází se asi 30 kilometrů jihozápadně od Prahy, podél dálnice D5. Město má veškerou technickou (rozvody elektřiny, vodovod, kanalizace, zemní plyn) i občanskou vybavenost (školy základní i střední, mateřské, pošta, obchody, hotely, penziony, množství restaurací, banky, zdravotnická zařízení vč. nemocnice, lékárny, golfové hřiště, zimní stadion, aquapark aj.).

Jižním okrajem městem prochází dálnice D5 - směr Plzeň. Na území města je také železniční stanice Beroun na trase Praha-Hlavní nádraží - Plzeň.

V Berouně funguje systém městské hromadné dopravy (MHD), který má město společný se sousedním, stavebně srostlým městem Králův Dvůr.

Autobusové nádraží, kde jsou stanice spojů do Prahy, je u vlakového nádraží Beroun a je dostupné městskou dopravou.

Oceňovaná nemovitost, bytová jednotka č. 13/2 se nachází na jižním okraji města v nízkopodlažním bytovém domě (BD) na nároží ulic Husova a Barrandova v místní části Zavadilka. Jde o lokalitu s

převážně rodinnými domy. Veškerá občanská vybavenost je v centru města ve vzdálenosti cca 1 km od bytového domu.

Nejbližší zastávka MHD je v ulici Husova cca 75 m od domu. K železniční stanici „Nádraží, Beroun“ a zároveň autobusovému nádraží, cca 500 m od domu, jede MHD.

Lokalita má však v rámci města pověst rizikové oblasti z hlediska kriminality (2) a vloupání (3). Podle hodnocení pojišťovny Kooperativa.

Pozemky:

Pozemek č.parc. St. 729 k.ú. Beroun je rovinný a je zastavěn bytovým domem č.p. 13 a dvorem na JV straně domu. Vstup do domu je z JZ strany z veřejné obecní zpevněné komunikace.

Inženýrské sítě:

BD je napojen na přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a zemního plynu.

Popis a účel:

Bytový dům je obdélníkového půdorysu, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími (NP) a sedlovou střechou s valbou na JZ straně. V domě jsou 4 byty. Dům je zděné nosné konstrukce, krytina tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, dožilá-na mnoha místech opadaná, schodiště dřevěné s podstupnicemi. Výtah v domě není.

Byt č. 13/2

2+1 ve 2.NP, užitná plocha 52 m².

Dispozice: předstín volně propojená s kuchyní, koupelna s WC (rohová vana, umyvadlo, WC), obývací pokoj a ložnice.

Vnitřní omítky štukové. Keramické obklady koupelny s WC. Dveře hladké plné do ocelových zárubní. Okna jsou plastová. Na podlahách plovoucí lamino a keramická dlažba. Vnitřní vodovodní a kanalizační potrubí jsou v plastových trubkách. Vytápění ústřední z domovní kotelny (zemní plyn). Ohřev vody je el. bojlerem v bytě. V kuchyni je kuch. linka s vestavěnou el.varnou deskou a el. troubou. V koupelně je rohová vana, umyvadlo a WC mísa. Z ostatního vybavení: ventilátor, rozvod domácího telefonu.

Historie a technický stav:

Stáří BD nebylo zjištěno ani dohledáno, ale z vnějšího pohledu nese stopy částečné rekonstrukce (plastová okna). Fasáda je dožilá, k celkové rekonstrukci.

Oceňovaný byt je v dobrém stavu. Viditelně byl postupně rekonstruován (podlahy, kuchyň, koupelna).

Příslušenství:

Příslušenstvím bytu by mohl být sklep, ale to nebylo možné ověřit.

Vhodnost využití:

Stávající využití - bydlení - je nejlepší možné.

Rizika:

Nebyla zjištěna.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Nemovitost je zatížena zástavním právem smluvním ve prospěch LEXICO, a.s., Podzástavním právem ve prospěch Artesa, spořitelní družstvo.

Tato omezení vlastnického práva nejsou, vzhledem k účelu posudku (exekuční řízení), v ocenění zohledněna.

3. OCENĚNÍ MAJETKU

3.1 Analýza ocenění

Byt se nachází ve zděném bytovém domě, v zástavbě rodinných domů, ve městě, kde je veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dopravní dostupnost do sousedních i vzdálených obcí a měst. Nemovitost svým charakterem náleží do tržního segmentu bytů, které jsou na trhu běžně obchodované.

Pro účely návrhu tržní hodnoty nemovitosti jsem zvolila jako nejvhodnější metodu porovnávací, jako nejpřímější způsob zjištění hodnoty nemovitosti, neboť je založena na přímém srovnání oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány nebo jsou nabízeny na realitním trhu.

Výnosová metoda a metoda věcné hodnoty nemají pro toto ocenění (podklad pro exekuční řízení) odpovídající vypovídací hodnotu. Výnosová hodnota nemovitostí (hl.bytů) nedosahuje hodnoty jako při prodeji a nákladová cena má charakter pouze informační.

3.2 Porovnávací hodnota majetku

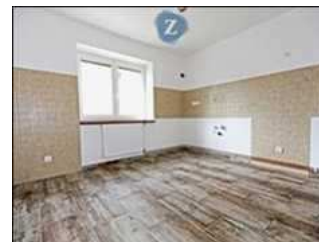
Pro srovnání byly vybrány byty z realitních nabídek, a to ze stejné lokality jako oceňovaný byt.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt 1 Byt o dispozici 2+kk o celkové výměře 45m ² . Byt se nachází v Jungmannově ulici - Beroun. Byt se skládá z kuchyně, koupelny se sprchovým koutem, wc, obývacím pokojem, ložnicí. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Dobrá dostupnost do Prahy: 15-20 min na Zličín (nájezd na dálnici D5 je cca 1km), dále cca 2km je Vlakové nádraží a autobusové nádraží. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - menší byt - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;							Jungmannova, Beroun-Město 
cihlová	45,00	1.NP	2+kk	2 600 000	57 778	0,52	30 045
Byt 2 Byty u parku představují západně orientovaný byt, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží a sestává z prostorného obývacího pokoje s místem pro kuchyňský kout a ložnice. Z předsíně je dále přístupná šatna, koupelna vybavená vanou a přípravou pro pračku a samostatná toaleta. V bytě naleznete dostatek místa pro úložné prostory. Pohodlné parkování je zajištěno v přízemí a suterénu budovy, kde se nacházejí parkovací stání, která je v případě zájmu potřeba přikoupit. Beroun je mimořádně atraktivní lokalitou díky výborné dojezdové vzdálenosti do Prahy. Výborná občanská vybavenost města zahrnuje širokou síť obchodů a služeb, farmářské trhy, restaurace, kavárny, školky i školy, sportoviště, hřiště, aquapark a mnoho dalších míst k relaxaci ve volném čase. Beroun má velmi hezké historické centrum. Město je obklopené malebnou přírodou. V lesoparku, který přímo přiléhá k rezidenci, se nachází rozhledna s úžasným výhledem. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - větší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;							Beroun - Beroun-Město 
smíšená	56,00	2.NP	2+kk	3 900 000	69 643	0,49	34 125
Byt 3							Jiřího Wolker, Beroun-Město

Byt 2+1/B o celkové výměře 56 m², nacházející se v 1.NP zděného domu v klidné lokalitě Berouna. Dispozice: kuchyň, 2 pokoje, předsíň, koupelna s WC, balkon, komora. Příslušenstvím bytové jednotky je sklep o výměře 5,4 m². V roce 2012 byla dokončena rekonstrukce domu - zateplení fasády, plastová okna, nové vchodové dveře, opravená střecha, stoupačky v plastu. Vytápění je etážové plynové. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Parkování před domem.

Poloha nemovitosti je vhodná pro klidné bydlení. V místě je veškerá občanská vybavenost. V okolí domu je mateřská škola, základní škola, dětské hřiště. Nákupní možnosti COOP, Billa, Penny Market a obchodní centrum. Autobusové a vlakové nádraží cca 15min. Dále MHD.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - koeficient 0,75; Velikost objektu - větší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;

cihlová	56,00	1.NP	2+1	3 290 000	58 750	0,55	32 313
Započitatelná plocha:				52,00 m ²			
Minimální jednotková cena:				30 045 Kč/m ²	Minimální cena:	1 562 340 Kč	
Průměrná jednotková cena:				32 161 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 672 372 Kč	
Maximální jednotková cena:				34 125 Kč/m ²	Maximální cena:	1 774 500 Kč	
Stanovená jednotková cena:				30 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 560 000 Kč	

Porovnávací hodnota bytu :

Výchozí porovnávací hodnota:	1 560 000 Kč
------------------------------	--------------

3.3 Závěrečná analýza

Silné stránky nemovitosti:

- udržovaný byt po částečné rekonstrukci,
- klidná lokalita okraje města s dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností,
- bezproblémové parkování na ulici u domu.

Slabé stránky nemovitosti:

- celkový stav domu
- nejméně žádaná lokalita města.

Na základě výše uvedeného přístupu, po zvážení silných i slabých stránek nemovitosti, stavu trhu v tomto segmentu nemovitostí, navrhuji tržní hodnotu ke dni ocenění ve výši 1 500 000 Kč.

Byt č. 13/2, ulice Barrandova, Beroun - Zavadilka

Návrh tržní hodnoty nemovitosti:	1 500 000,00 Kč
----------------------------------	-----------------

4. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Návrh tržní hodnoty nemovitosti – bytová jednotka č.13/2 v bytovém domě č.p. 13, ulice Barrandova, Beroun - Zavadilka, s příslušenstvím a podílem ve výši 52/215 na společných částech domu č.p. 13 a pozemku č.parc. St. 729 k.ú. Beroun, obec Beroun, vedené na LV č. 9588 k.ú. Beroun, stanovené na základě použitých způsobů ocenění – činí tato k datu ocenění

1 500 000,00 Kč
(Slovy: Jeden milion pět set tisíc korun českých),

Příložený popis postupu zjišťování hodnoty nemovitosti obsahuje všechny příslušné údaje nashromážděné v ocenění a předkládá závěry hodnocení.

V Praze 28. prosince 2020

RNDr. Irena Šajnová
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí, lesních pozemků a trvalých porostů

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 1148/98, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a ze dne 1.8.2000, č.j. Spr. 2176/2000, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních pozemků a trvalých porostů, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 1818/63/2020.

Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Praha, 28.12.2020

RNDr. Irena Šajnová
Krnská 923/9
19700 Praha 9
tel.: +420 777 762 530
e-mail: sajnova@expert-servis.eu

6. PŘÍLOHY

Příloha	Počet stran
Výpis z KN k datu 22.09.2020	3
Mapa KN k datu 18.11.2020	1
Fotodokumentace	2
Mapy oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2020 09:55:03

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

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531057 Beroun

Kat.území: 602868 Beroun

List vlastnictví: 9588

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jungová Kristýna, Barrandova 13, Beroun-Zavadilka, 26601 Beroun	886115/0045	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
13/2	byt			byt.z.	52/215
Vymezeno v:					
Budova	Beroun-Zavadilka, č.p. 13, byt.dům, LV 9330				
	na parcele St. 729, LV 9330				
Parcela	St. 729	zastavěná plocha a nádvoří			223m2

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 0000/563864-01/16/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy reg. č. 0000/563864-01/16/01-002/00/R, vzniklých ode dne uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a zástavní smlouvy do 26.6.2077, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 1.200.000,- Kč

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Jednotka: 13/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/563864-01/16/01-002/00/R ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 08:19:04. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Beroun

V-6129/2016-202

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 563864/1 ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 20.01.2020.

V-9368/2019-202

Pořadí k 18.07.2016 08:19

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, zajištěný dluh zahrnuje:

(a) jistinu úvěru až do úhrnné výše 30.000.000,- Kč; (b) úroky; (c) úroky z prodlení; (d) Transakční náklady; (e) náklady spojené s vymáháním Zajištěného Dluhu, který vznikl nebo vznikne v budoucnu na základě Podzástavní Smlouvy nebo jiných Zajišťovacích dokumentů; (f) smluvní pokuta vzniklá dle Smlouvy o Úvěru, Podzástavní Smlouvy jakož i jiných Zajišťovacích dokumentů; (g) náhrada škody či bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti se Smlouvou o Úvěru, Podzástavní Smlouvou jakož i jinými Zajišťovacími dokumenty; (h) dluh vzniklý z nebo v souvislosti s odstoupením

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531057 Beroun
 Kat.území: 602868 Beroun List vlastnictví: 9588
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

od Smlouvy o Úvěru nebo z titulu neplatnosti Smlouvy o Úvěru a jakéhokoliv Zajišťovacího dokumentu; a (i) Poplatek dle Sazebníku nebo dle Smlouvy o Úvěru; s tím, že kromě shora uvedeného jsou Zajištěným Dluhem také všechny druhy peněžitých Dluhů uvedených pod body (a) až (i) Podzástavce vůči Podzástavnímu věřiteli, které vzniknou v budoucnu ať už v důsledku plynutí času, splnění podmínky, plnění podle Smlouvy o Úvěru, její změny nebo uzavření nové smlouvy o Úvěru nebo jinak, pokud vzniknou v době ode dne uzavření Podzástavní Smlouvy až do dne, který nastane za dvacet let po dni uzavření Podzástavní Smlouvy a pokud nepřekročí částku ve výši 60.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

Artesa, spořitelni družstvo, Škrétova 490/12,
 Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0076/11 ze dne 20.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 08:02:37. Zápis proveden dne 19.03.2020; uloženo na prac. Beroun

V-1187/2020-202

Pořadí k 24.02.2020 08:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/563864-01/16/01-002/00/R ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 08:19:04. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Beroun

V-6129/2016-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 0000/563864-01/16/01-002/00/R ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 08:19:04. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Beroun

V-6129/2016-202

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Beroun

Z-1263/2020-202

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 16.09.2016.

V-6666/2016-202

Pro: Jungová Kristýna, Barrandova 13, Beroun-Zavadilka, 26601 Beroun

RČ/IČO: 886115/0045

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531057 Beroun

Kat.území: 602868 Beroun

List vlastnictví: 9588

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

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 22.09.2020 09:59:38

Řízení PÚ:

Mapa KN

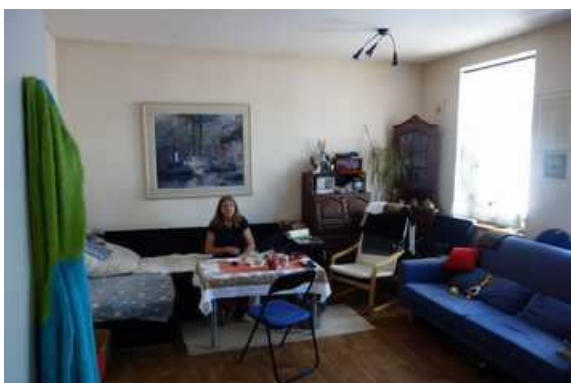
18. 11. 2020

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :250ms, 404 prvků.



Fotodokumentace





Mapy oblasti

