

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1024-188/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného – pozemku parc. č. st. 75/1, jehož součástí je stavba Olešnice, č.p. 57, rod. dům, pozemku st. 75/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. used a pozemku parc. č. 110/2, k.ú. Olešnice u Trhových Svinů, okr. České Budějovice zapsaných na LV č. 1205

Znalec:	Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře		
Adresa:	Kabátníkova 105/2, 612 00 Brno		
IČ: 25523155	telefon: 777 747 939	e-mail: info@znalcibrno.cz	
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr		

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno – město, Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková
Adresa:	Konečného náměstí 2, 60200 Brno-město

Číslo jednací:	006 EX 1686/21
-----------------------	----------------

OBVYKLÁ CENA	3 700 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.06.2022

Vyhotoveno: V Brně 28.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1686/21-102 je třeba stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy), a to pozemku parc. č. st. 75/1, jehož součástí je stavba Olešnice, č.p. 57, rod. dům, pozemku st. 75/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. used. a pozemku parc. č. 110/2, k.ú. Olešnice u Trhových Svinů, okr. České Budějovice zapsaných na LV č. 1205

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro účel exekučního řízení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1686/21

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29. června 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Výpis z katastru nemovitostí LV 1205 k.ú. Olešnice u Trhových Svinů vyhotovený dne 30.03. 2022 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 a č. 488/2020 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen z katastru nemovitostí a z databázového serveru www.inem.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29.06. 2022. **Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan Francisc Simon neumožnil přístup do objektu – nepřevzal si zásilku s oznámením o datu místního šetření.
- Znalci se taktéž podařilo dohledat inzerát realitní kanceláře, která rodinný dům prodávala, na databázovém serveru www.inem.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

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 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Olešnice, k.ú. Olešnice u Trhových Svinů
Adresa nemovité věci: Olešnice 57, 373 31 Olešnice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Simon Francisc a Dublyak Snizhana, č. p. 57, 373 31 Olešnice, LV: 1205, podíl 1 / 1

Místopis

Charakteristika obce Olešnice

Olešnice je obec nacházející v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji. Žije zde 870 obyvatel. První písemná zmínka o vsi pochází z roku 1186. V obci se nachází Zámek Olešnice, patrová čtyřkřídlá budova obklopující nádvoří. Obec Olešnice se skládá ze tří částí na třech katastrálních územích.

Poloha nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům č.p. 57 s příslušenstvím se nachází v jihozápadní části obce Olešnice. Okolo nemovitosti se nachází zástavba starších rodinných domů. Příjezd je umožněn po veřejně užívané zpevněné silnici, která je ve vlastnictví obce. Rodinný dům je řadový koncový. Uliční fasáda domu je orientována na jih a východ. Parkování je možné na vlastním pozemku a v garáži. Okolní terén i vlastní pozemek je mírně svažité směrem k severovýchodu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže ☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

3291/1 Obec Olešnice, č. p. 226, 37331 Olešnice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. St. 75/1 – zastavěná plocha a nádvoří 395 m² jehož součástí je stavba Olešnice, č.p. 57, rod.dům

- Pozemek parc.č. St. 75/2 – zastavěná plocha a nádvoří 170 m² jehož součástí je stavba bez č.p./e.č., zem. used.
- Pozemek parc.č. 110/2 – zahrada 698 m²

Obhlídka nemovitosti a fotodokumentace byla provedena pouze zvenčí, protože povinný neumožnil vstup do nemovitosti. Místní šetření na nemovitosti bylo provedeno dne 29.6.2022.

RD Olešnice č.p. 57 je dům řadový koncový, nepodsklepený se sedlovou střechou, dům má dvě nadzemní podlaží a je bez obytného podkroví. Půdorys je přibližně ve tvaru písmene „L”. Uliční fasáda domu je orientována na jih a východ, vstup k domu je z ulice. Pozemky zapsané na LV č. 1205 tvoří jeden funkční celek.

Dům pravděpodobně není připojen k veřejnému vodovodu, kanalizaci ani plynu. Kanalizace je svedena do jímky. Dům je pravděpodobně připojen pouze na elektřinu.

Vnitřní vybavení domu odhaduji jako podprůměrné.

Technický stav:

Dům je starý cca 100 let. Dům není napojen mimo elektřinu na žádné inženýrské sítě. Vybavení domu je ve spíše podprůměrném stavebně-technickém stavu. Na domě byla vyměněna část oken. Dům je vhodný k modernizaci.

Příslušenství:

Příslušenství tvoří zpevněné plochy, oplocení a hospodářské budovy v podprůměrném stavebně-technickém stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| 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: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
 Komentář: Nemovitosti zatěžuje zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB stavební spořitelny, a.s. a byla zahájena exekuce. Exekucí byl pověřen soudní exekutor JUDr Alena Blažková Ph.D, Konečného nám. 2, 611 18 Brno Exekutorský úřad Brno-město.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
 Komentář: Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaná nemovitost pronajímána. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Je provedeno porovnání sjednaných cen obdobných nemovitostí v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz.

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu K1 - redukce na pramen ceny (viz graf příloha č.6).

Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Trhové Svině, p.č.: 22/1

Lokalita: k.ú. Bukvice u Trhových Svinů

Popis: Pozemek v zastavěném území obce. IS v blízkosti pozemku. Přístup z obecní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace 11/2021 1,06



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
420 000	798	526,32	1,06	557,90

Název: Pozemek Borovany, p.č.: 1588/10

Lokalita: k.ú. Dvůrec u Třebče

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace 11/2021 1,06



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 000 000	1 900	1 052,63	1,06	1 115,79

Název: Pozemek Čížkrajice, p.č.: 2383/40
Lokalita: k.ú. Čížkrajice
Popis: Pozemek v zastavěném území obce, IS v dosahu pozemku.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - Realizace 2/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
610 995	759	805,00	1,00	805,00

Název: Pozemek Jílovce, p.č.: 20*30
Lokalita: k.ú. Jílovce u Trhových Svinů
Popis: Pozemek v zastavěném území obce. IS jsou v blízkosti pozemku.
Koeficienty:
redukce pramene ceny - Realizace 06/2021 1,17



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
807 000	807	1 000,00	1,17	1 170,00

Minimální jednotková porovnávací cena	558 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	912 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 170 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Upravené ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách se dle cenových údajů z katastru nemovitostí pohybují v rozmezí **558 - 1 170 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí, nabídkovým cenám stanovují jednotkovou cenu **900 Kč/m²**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	75/1	395	900,00		355 500
zastavěná plocha a nádvoří	75/2	170	900,00		153 000
zahrada	110/2	698	900,00		628 200
Celková výměra pozemků		1 263	Hodnota pozemků celkem		1 136 700

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Stodola	Vedlejší stavba ze smíšeného zdiva a se sedlovou střechou v podprůměrném stavu se zanedbanou údržbou				
75/1	440,00 m ³	3 000 Kč/m ³	1 320 000 Kč	80 %	264 000 Kč
Garáž	Zděná garáž v podprůměrném stavu				
75/2	98,00 m ³	5 000 Kč/m ³	490 000 Kč	70 %	147 000 Kč
Průjezd	Vedlejší stavba funkčně spojena s RD				
75/1	235,00 m ³	3 000 Kč/m ³	705 000 Kč	70 %	211 500 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					622 500 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Olešnice č.p. 57

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	168*0,75 = 126,00 m ²
2. NP	100*0,75 = 75,00 m ²
	201,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 65+40+35+28 =	168,00	2,60 m
2. NP 65+35 =	100,00	2,40 m
	268,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 168*2,9 =	487,20
NP	2. NP 100*2,7 =	270,00
Z	Zastřešení (100*2)/2 =	100,00
Obestavěný prostor - celkem:		857,20 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	168
Užitná plocha (UP)	[m ²]	201
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	857,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 000 400
Stáří	roků	72
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 400 160

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	191,00 m ²
Obestavěný prostor:	857,20 m ³
Zastavěná plocha:	168,00 m ²
Plocha pozemku:	1 263,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Lhotka č.p. 12, Olešnice, okres České Budějovice			
Lokalita:	Olešnice, okres České Budějovice			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele prodej venkovského stavení s uzavřeným dvorem a zahradou o výměře (877m ²) v malebné vesnici Lhotka, vzdálené cca 6 km od Borovan. Nemovitost je určena k rekonstrukci a je o dispozici 2+1, technická místnost a chlév. Voda (studna) a elektřina přivedena. Nemovitost lze napojit na obecní vodovod. Nádherné místo k rekreaci i na trvalé bydlení. Výhodné financování zajistíme. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci, který nabídne nejvýhodnější podmínky.			
Podlaží:	1			
Typ stavby:	Zděná			
Pozemek:	1 508,00 m ²			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Realizace 03/2022	1,00			
K2 Velikosti objektu - Menší	0,75			
K3 Poloha - Lhotka	1,05			
K4 Provedení a vybavení - Horší	1,10			
K5 Celkový stav - Horší	1,10			
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
2 200 000	100,00	22 000	0,95	20 900



Název:	RD Hranice
Lokalita:	Hranice č.p. 41, okres České Budějovice
Popis:	Nabízíme Vám prodej domu v obci Hranice se slunným pozemkem o rozloze 2179 m ² . Dům se nachází v klidné obci Hranice u Nových Hradů v CHKO Třeboňsko. Zastavěná plocha domu je 233 m ² . Dispozicí je obytná část domu 2+1. Místnosti jsou prostorné s výhledem do zahrady. Nemovitost je ve stavu před rekonstrukcí. Dále jsou součástí nemovitosti stodola, kůlna a prostory pro chov drobného zvířectva, které jsou vzájemně propojeny zastřešenou chodbou. To vše je umístěno v oplocené zahradě obklopené stromy. V domě se nachází místa pro kachlová kamna a krb. V okolí se nachází cyklostezky, hrad Nové Hradky, zámek Třeboň a pěkné koupání v místních písečnících. V nejbližším okolí domu je les. Nedaleko jsou tři hraniční přechody do Rakouska
Podlaží:	1
Typ stavby:	Zděná

Pozemek:	2 179,00 m ²			
Užitná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Realizace 07/2021			1,10	
K2 Velikosti objektu - Menší			0,80	
K3 Poloha - Hranice			1,00	
K4 Provedení a vybavení - Horší, starší			1,15	
K5 Celkový stav - Horší			1,10	
K6 Vliv pozemku - Větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 930 000	87,00	22 184	1,06	23 515



Název:	RD Byňov			
Lokalita:	Nové Hradky, okres České Budějovice			
Popis:	Nabízíme k prodeji koncový, řadový, částečně podsklepený rodinný dům s 1.NP, obdélníkového půdorysu s menší poloodkrytou verandou u části severní fasády. Objekt je částečně podsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou s nárožní valbou a s možností provedení vestavby podkroví. Je zděný ze smíšeného zdiva, stropy jsou dřevěné a krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný ze zpevněné komunikace. V objektu RD je jedna bytová jednotka vel. 3+kk. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní žumpu a na veřejný vodovod. Celý areál tvoří objekt RD, poloodkrytá přístavba verandy, venkovní úpravy (přípojky inž. sítí, žumpa, zpevněné plochy, vstupní ocelová brána, oplocení) a pozemek - zastavěná plocha nádvoří o výměře 285 m². Před několika lety byla provedena rekonstrukce koupelny, výměna kuchyňské linky a elektrického bojleru. Možno obývat celoročně, využít jako chalupu, rekonstruovat k pronájmu a podobně.			
Podlaží:	1			
Typ stavby:	Zděná			
Pozemek:	285,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Realizace 07/2021			1,10	
K2 Velikosti objektu - Menší			0,90	
K3 Poloha - Byňov			1,10	
K4 Provedení a vybavení - Lepší			0,90	
K5 Celkový stav - Lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - Menší pozemek			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 554 000	120,00	12 950	1,06	13 727



Minimální jednotková porovnávací cena	13 727 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 381 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 515 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 381 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	191,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 701 771 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 701 771 Kč
Věcná hodnota	4 159 360 Kč
z toho hodnota pozemku	1 136 700 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita
- velký pozemek

Slabé stránky

- dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu
- dům pravděpodobně není napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn

Obvyklá cena
3 700 000 Kč
slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. V tomto znaleckém posudku je provedeno porovnání rodinných domů se 3 vzorky sjednaných cen srovnatelných nemovitostí z databázového serveru www.inem.cz.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách v okolí. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 3 vzorků sjednaných cen** obdobných nemovitostí (rodinných domů).

Pro ocenění byly použity sjednané ceny, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhl. č. 441/2013 Sb. jedná o **obvyklou cenu**.

Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno – město č.j. 006 EX 1686/21-102 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV 1205 v k.ú. Olešnice u Trhových Svinů a jejich příslušenství jako jednoho celku ve vlastnictví povinného Francisce Simona. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 29. června 2022.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205 pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů	4
Kopení katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Dopis poslaný dne 14.06.2022	2
Fotodokumentace ze dne 27.6.2022	1
HB Index	1

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1024-188/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme podle připojené faktury.

V Brně 28.6.2022

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Kabátníkova 105/2
612 00 Brno

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205 pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2022 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1686/21 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544884 Olešnice

Kat.území: 710334 Olešnice u Trhových Svinů

List vlastnictví: 1205

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Simon Francisc a Dublyak Snizhana, č.p. 57, 37331 Olešnice	740629/1409 796011/3887	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 75/1	395	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Olešnice, č.p. 57, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75/1				
St. 75/2	170	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.used Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75/2				
110/2	698	zahrada		zemědělský půdní fond

Bl 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 veškerých peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě sml. o poskytnutí meziúvěru a úvěru do 10.6.2050 až do celkové výše 3.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 75/1, Parcela: St. 75/2, Parcela: 110/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS č. 1011874301/1 ze dne 24.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 10:00:16. Zápis proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-10411/2015-301

Pořadí k 25.06.2015 10:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS č. 1011874301/1 ze dne 24.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 10:00:16. Zápis proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-10411/2015-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS č. 1011874301/1 ze dne 24.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 10:00:16. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205 pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2022 08:35:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544884 Olešnice
Kat.území: 710334 Olešnice u Trhových Svinů List vlastnictví: 1205
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. České Budějovice
V-10411/2015-301

o Zákaz zatížení

zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 75/1, Parcela: St. 75/2, Parcela: 110/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS č. 1011874301/1 ze dne 24.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 10:00:16. Zápis proveden dne 29.07.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-10411/2015-301

Pořadí k 25.06.2015 10:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Míčka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

Povinnost k

Simon Francisc, č.p. 57, 37331 Olešnice, RČ/IČO:
740629/1409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1159/2020 -14 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2020 19:00:51. Zápis proveden dne 20.07.2020; uloženo na prac. Rokycany
Z-2375/2020-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 75/1, Parcela: St. 75/2, Parcela: 110/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rokycany č.j. 168EX-1159/2020 -36 ze dne 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2021 19:04:46. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6092/2021-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Simon Francisc, č.p. 57, 37331 Olešnice, RČ/IČO:
740629/1409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1686/2021 -22 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 02.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 15:02:21. Zápis proveden dne 04.08.2021; uloženo na prac. Brno-město
Z-8012/2021-702

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205 pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2022 08:35:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544884 Olešnice
Kat.území: 710334 Olešnice u Trhových Svinů List vlastnictví: 1205
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný - Francisc Simon, nar. 29.6.1974
Povinnost k

Parcela: St. 75/1, Parcela: St. 75/2, Parcela: 110/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město
č.j.006 EX-1686/2021 -38 ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.08.2021 06:03:44. Zápis proveden dne 17.08.2021; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-4918/2021-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Simon Francisc, č.p. 57, 37331 Olešnice, RČ/IČO:
740629/1409

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 1397/22-19 k 43 EXE-
516/2022 11 ze dne 25.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022
19:17:07. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Praha

Z-8412/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 75/1, Parcela: St. 75/2, Parcela: 110/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 č.j.220
EX-1397/2022 -22 ze dne 01.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
01.03.2022 19:20:12. Zápis proveden dne 07.03.2022; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-1414/2022-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Simon Francisc, č.p. 57, 37331 Olešnice, RČ/IČO:
740629/1409

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou 222EX-521/2022 -23 (43EXE-679/2022-14) ze dne 15.03.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 15.03.2022 08:52:29. Zápis proveden dne 16.03.2022; uloženo
na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1029/2022-714

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-152/2020-301

Parcela: St. 75/2

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205 pro k.ú. Olešnice u Trhových Svinů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2022 08:35:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544884 Olešnice
Kat.území: 710334 Olešnice u Trhových Svinů List vlastnictví: 1205
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2015 09:34:05. Zápis proveden dne 06.10.2015.

V-14518/2015-301

Pro: Simon Francisc a Dublyak Snizhana, č.p. 57, 37331 Olešnice

RČ/IČO: 740629/1409
796011/3887

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
110/2	73211	615
	73214	83

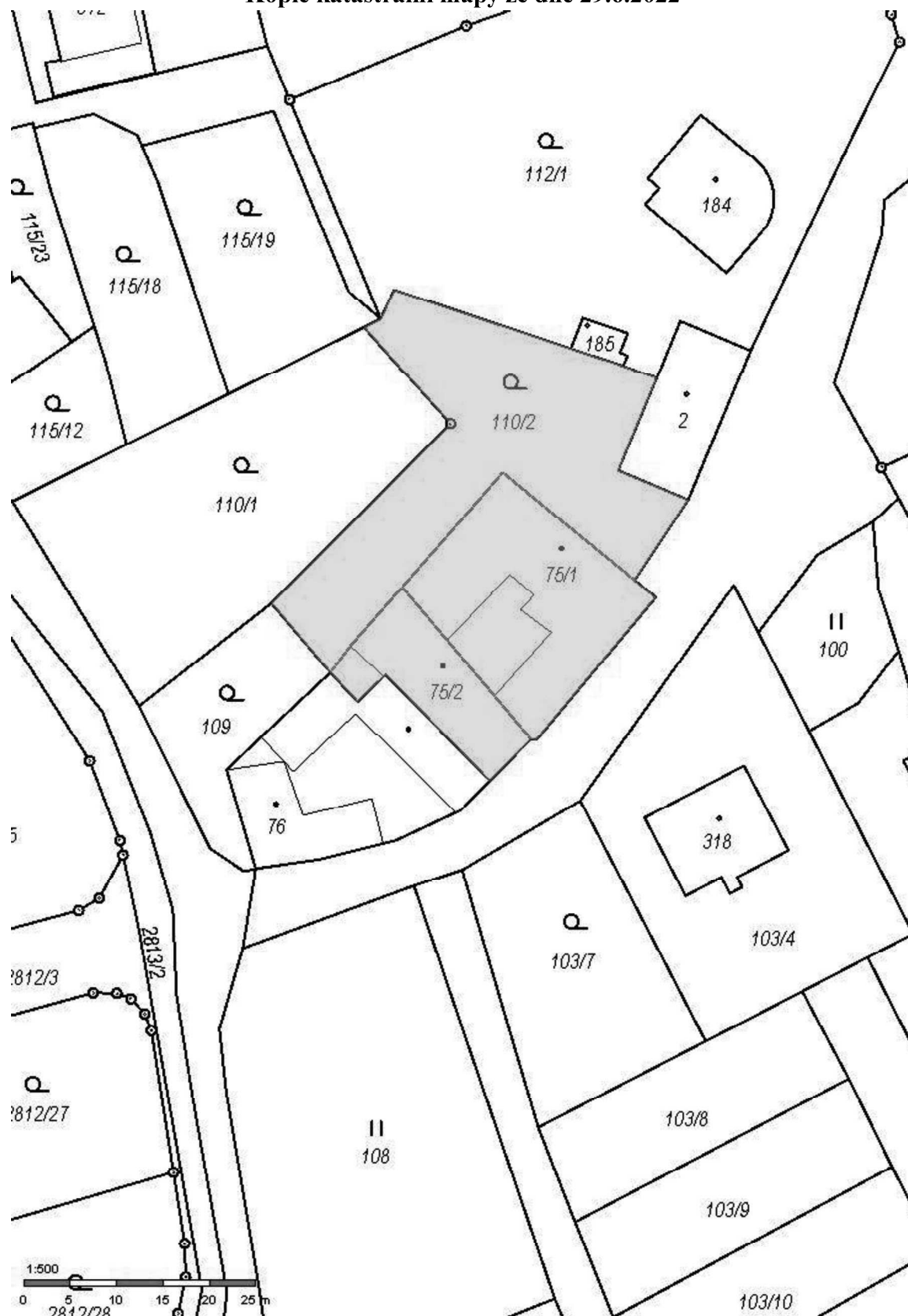
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.03.2022 08:43:33

Kopie katastrální mapy ze dne 29.6.2022



Pozemky zapsané na LV č. 1205 v k.ú. č. 710334

Mapa oblasti



Situace širších vztahů

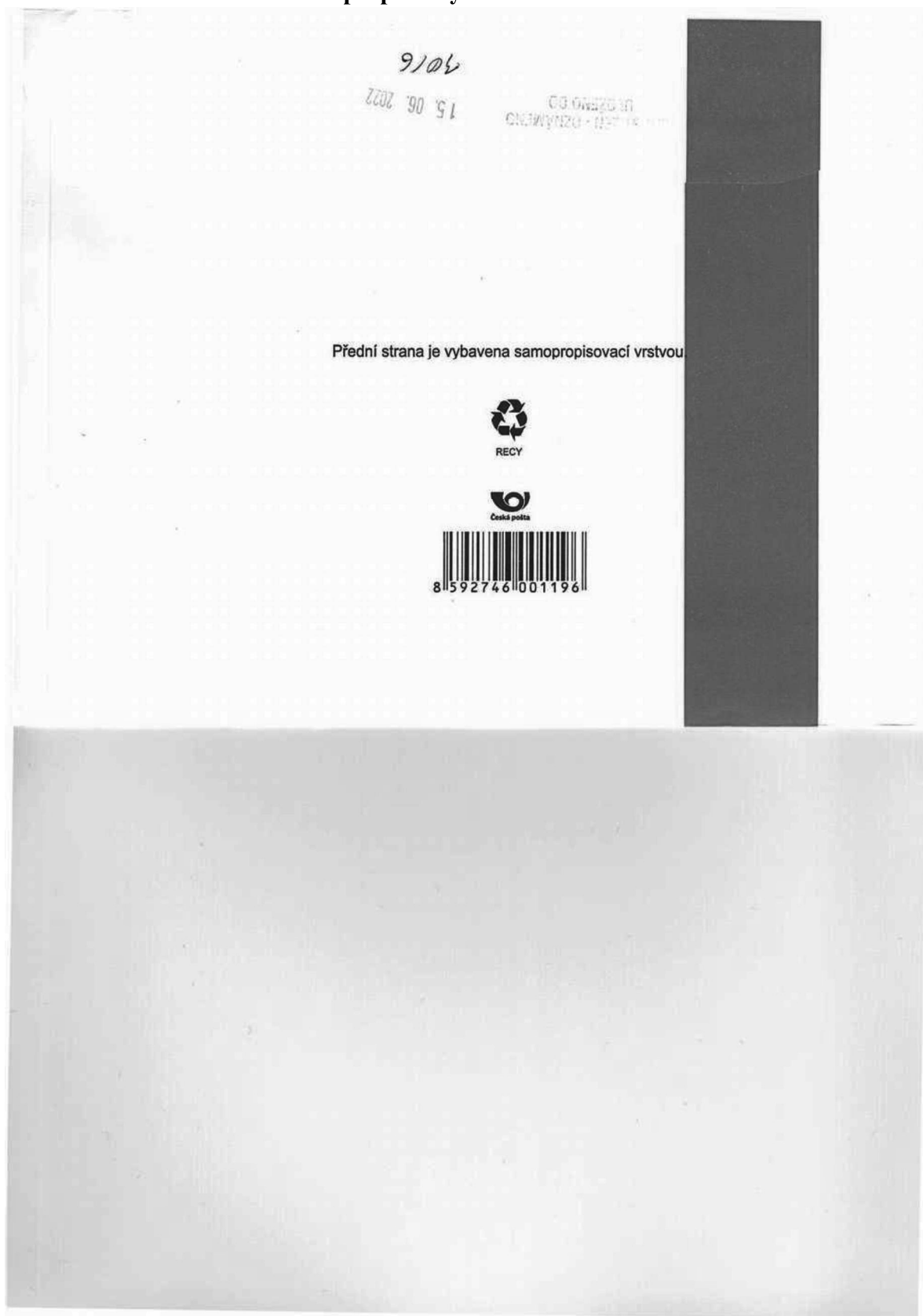


Detail oblasti

Dopis poslaný dne 14.06.2022

Místo pro podání nálepky		Odesílatel:	Cena poštovní služby
 606 00 Brno 6 RR 40308821 0 CZ		 606 00 Brno 6 RR 40308821 0 CZ 14.06.22 231 361 0.012kg EK, DZ, UX, NL, DE ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC	
DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI			
Jana Vondráková Zásilka uložena dne 15. 06. 2022 Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka		Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabařnickova 105/2 602 00 Brno DODEJKA Adresát: pan Francisc Simon Olešnice 57 373 81 Olešnice ZPĚT NEZASTÍŽEN - OZNÁMENÍ	
ZPĚT Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem ☐ nepřijat ☒ nevyzvednuto ☐ odstěhoval se ☐ na uvedené adrese neznámý ☐ adresa nedostatečná ☐ jiný důvod Jiný důvod bylo možno ověřit ANO ☐ NE ☐		Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis	

Dopis poslaný dne 14.06.2022



Fotodokumentace ze dne 27.6.2022



HB Index

