

Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6583- 086/2016

o ceně v místě a čase obvyklé rodinného domu č.p. 257 s příslušenstvím na pozemku p.č.st.276 a p.č.897/6 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha- západ
Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius
Plzeňská 298/276
151 23 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny pro účely exekuce vedené JUDr.
Milanem Makariem, soudním exekutorem, pod
sp.zn. 156 EX 2369/15

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 18.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

DOLMEN SERVIS, s.r.o., znalecký ústav
Anny Letenské 17
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu, 7 listů příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 29.7.2016

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti rodinného domu č.p.257 na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368 v k.ú. a obci Studená cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368
 Adresa předmětu ocenění: K Bukovici 257
 378 56 Studená
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Jindřichův Hradec
 Obec: Studená
 Katastrální území: Studená
 Počet obyvatel: 2 378

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 150,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.5.2016 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele a nájemníka domu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Jindřichův Hradec LV č. 368 pro k.ú. a obec Studená, okr. Jindřichův Hradec
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Studená
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 Ex 2369/15-20 ze dne 24.2.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 18.5.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu. Objekt nemovitosti byl zaměřen po zajištění vstupu pracovníka exekutorského úřadu bez účasti majitele nemovitosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v okrajové části obce Studená v prostoru ul. K Bukovici. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, dům je napojen na elektrickou, plynovodní, vodovodní ani kanalizační síť obce. Přípojky k nemovitosti jsou provedeny. Objekt RD je postaven na pozemku p.č.st. 257 jako vnitřní přízemní dům v uliční řadové zástavbě. Příslušenstvím domu je stavebně propojená zděná garáž s plochou střechou a kolna na pozemku p.č.897/6. V době ocenění je objekt dlouhodobě neužívaný s nutnou rekonstrukcí v odpovídajícím stavebně technickém stavu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.257 na p.č.st.276
2. Pozemky dle LV č. 368

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

1. rodinný dům č.p.257 na p.č.st.276

Objekt rodinného domu zděné konstrukce bez podsklepení a podkroví je postavený jako přízemní vnitřní objekt v řadové městské zástavbě z cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno částečně dřevěným vázaným krovem sedlového typu s vlnitými osinkocementovými deskami a částečně pozinkovaným hladkým plechem. Klempířské prvky uvažuje z pozinkovaného plechu. Nemovitost je napojena na elektrickou, kanalizační, vodovodní i plynovodní rozvodnou síť. Vytápění je lokální plynovým kamny. Vybavení objektu je pro výpočet uvažováno jako standardní a stavebně technický stav odpovídá době užívání s průběžnou stavební údržbou. Některé konstrukce vyžadují provést rekonstrukci, zdivo domu je částečně odizolováno proti zemní vlhkosti, štitové stěny společné se sousedním domem však vykazují známky vlhkosti, koupelna je původní je pouze nově vestavěn sprchový kout. Okna domu jsou dřevěná špaletová. V domě je byt o velikosti 2+kk s průchozí chodbou do prostoru zahrady s navazující zděnou garáží přístupnou přes pozemek zahrady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	$9,40 * 8,67 + 6,48 * 4,07 + 1,42 * 1,37$	= 109,82

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	109,82 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	$(9,40 * 8,67 * 3,13) + (6,48 * 4,07 + 1,42 * 1,37) * (2,84)$	= 335,51 m ³
zastřešení	$5,33 * 8,67 * 2,45/2 + 4,07 * 8,67 * 1,04/2 + 6,48 * 4,07 * 0,74/2$	= 84,72 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	335,51 m ³
zastřešení	Z	84,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		420,23 m ³

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	70
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	30
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané	P	100
9. Vnější obklady	kamenné zdivo	P	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	lokální, plyn	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	P	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

2. pozemky dle LV č. 368

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha a zahrada o celkové výměře 339 m².

B. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty rodinných domů a pozemků v okolí obce Studená a oblasti Jindřichohradecka a Dačicka a ty byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o udržovaný objekt na vlastní pozemku s minimálními venkovními úpravami na pozemku v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

RD Studená Prodám starší zděný RD v obci Studená u Jindřichova Hradce, v klidné lokalitě na okraji městečka. V přízemí je bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím. Vstup do domu prostornou verandou nebo ze dvora za domem. Částečně podsklepeno. V 1NP je částečně vybudován další byt 2+1 s úložnými prostory a koupelnou. Patra jsou spojena dřevěným schodištěm. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod, el. napětí 230 a 400 voltů, plyn. Vytápění možné buď lokálním ústředním topením (kotel na plyn) nebo kamny na tuhá paliva. Podlahová plocha 255 m² Plocha pozemku 2438 m² Cena 890 000,- Kč	
RD Studená Prodej rodinného domu 4+1, 1630 m2 v obci Studená u J. Hradce. Velmi zachovalý, podsklepený dům v původním stavu s oplocenou zahradou. Na zahradě vzrostlé dřeviny, zděná kolna, funkční skleník. Možnost využít zahradu jako stavební parcelu. Dům v klidné části obce, napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění plynovým kotlem. V patře domu je možné vybudovat další místnosti. V obci dobrá občanská vybavenost. Podlahová plocha 250 m² Plocha pozemku 1630 m² Cena 1 860 000,- Kč	

RD Dešná Nabízíme k prodeji patrový rodinný dům v obci Dešná. K domu náleží garáž, dílna. V přízemí je kuchyně, koupelna, obývací pokoj s krbem, dále další čtyři obytné pokoje. Dům má obytné podkrovní s balkonem. Vytápění je obecní a kotel na lokální tuhá paliva. Probíhá rekonstrukce a napojení odpadu na kanalizaci. Podlahová plocha 240 m² Plocha pozemku 435 m² Cena 890 000,- Kč	
RD Studená Rodinný dům 4+1 s balkonem, Studená, okres Jindřichův Hradec. Zastavěná plocha 282 m², celková plocha 601 m². Dům po rekonstrukci. Plastová okna, plovoucí podlahy. Dvě koupelny. Garáž v domě. Ihned k nastěhování. Podsklepeno 50 m². Umístění v rekreační oblasti. V okolí lesy, rybníky, cyklotrasy, pamětihodnosti. Podlahová plocha 240 m² Plocha pozemku 601 m² Cena 1870 000,- Kč	
RD Dešná k prodeji udržovaný menší rodinný domek se zahrádkou v klidné části obce. Dům je situován jako 3 + kk s verandou, náleží k němu garáž a zděná kolna na dřevo. Vstup do domu začíná krásná, prostorná a velice slunná veranda, dále je kuchyňský kout, obývací pokoj s krbem a dvě ložnice. V domě se nachází koupelna, WC a špajz. Dům je kompletně podsklepený, sklep je rozdělen na několik částí. První místnost se využívá jako sklep, dále je kotelná, kde se nachází kotel na tuhá paliva a bojler na ohřev vody. A na konci sklepa je sklad na uhlí. U domu je menší zahrádka kde je zděný dřevník, garáž a kůlna. Nemovitost je napojena na obecní vodovod. Podlahová plocha 180 m² Plocha pozemku 430 m² Cena 750 000,- Kč	

Seznam porovnávaných objektů:

rodinný dům č.p.257 na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368 v k.ú. a obci Studená

Název					Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
					Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
K_{mista}	$K_{vybavenosti}$	$K_{nabidky}$	K_{UP}	K_{plochy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD Studená					890 000,00 Kč	255
					801 000,00 Kč	2438
1,00	0,90	1,00	2,32	7,19	13 447,93 Kč	1
RD Studená					1 860 000,00 Kč	250
					1 674 000,00 Kč	1630
1,00	0,90	1,00	2,28	4,81	21 347,65 Kč	1
RD Dešná					890 000,00 Kč	240
					801 000,00 Kč	435
1,20	0,95	1,10	2,19	1,28	7 258,39 Kč	1
RD Studená					1 870 000,00 Kč	240
					1 683 000,00 Kč	601
1,00	0,90	1,00	2,19	1,77	12 490,77 Kč	1
RD Dešná					750 000,00 Kč	180
					675 000,00 Kč	430
1,20	0,95	1,10	1,64	1,27	6 836,22 Kč	1

$$\text{kde JC} = (\text{RC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{nabidky} \times \text{K}_{vybav.} \times (\text{K}_{UP} + \text{K}_{plochy}) / 2)$$

užitná podlahová plocha RD č.p.257 Studená	m ²	109,82
celková výměra pozemků p.č.st.276 a p.č.897/6	m ²	339,00

minimální jednotková cena	6 836,22 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	12 276,19 Kč
maximální jednotková cena	21 347,65 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu č.p.257 na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368 v k.ú. a obci Studená

vypočtená cena	= UP _{por} * PJC	109,82 * 12276,19 Kč=	1 348 171,45 Kč
Porovnávací hodnota			1 348 000,00 Kč

K_{mista}	zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.
$K_{vybavenosti}$	zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.
$K_{nabidky}$	zohledněn stavebně technický objektu, stáří
K_{UP}	poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí
K_{plochy}	poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí
RC	redukovaná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a uskutečňenou cenou

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Dopravní dostupnost z obce Studená je zajištěna autobusovou i železniční dopravou
- Občanská vybavenost obce Studená je na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Objekt venkovské domu bude vyžadovat rekonstrukční práce

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

	Porovnávací hodnota
rodinného domu č.p.257 na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368 v k.ú. a obci Studená	1 348 000,- Kč

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty srovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o jednopodlažní rodinný dům v řadové městské zástavbě na vlastních pozemcích
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni podstandardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt není v době ocenění dlouhodobě neužívaný s nutnou rekonstrukcí konstrukcí krátkodobé životnosti
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

C. Závěrečná zpráva

Na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 2369/15-20 ze dne 24. února 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 18. května 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel exekučního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí rodinného domu č.p.257 na p.č.st.276 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.276 a p.č.897/6 dle LV č. 368 v k.ú. a obci Studená ke dni ocenění (18. 5. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

1 348 000,- Kč

(slovy: jedenmiliontřistačtyřicet osmtisíc korun českých).

D. Znalecká doložka

Společnost Dolmen servis, s. r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,

převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,

nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,

tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,

hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,

předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

V Praze 29. 7. 2016

Ing. Pavel Dytrych

Jednatel DOLMEN Servis, s.r.o.

Ing. Pavel Hušek

zpracovatel posudku

Přílohy – výpis z KN

- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 156 EX 2369/15 pro JUDr. Milan Makarius

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547263 Studená

Kat.území: 758191 Studená

List vlastnictví: 368

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Geist Miroslav, V. Javořické 501, 37856 Studená	530106/212	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 276	163	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Studená, č.p. 257, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 276				
250	2935	orná půda		zemědělský půdní fond
251/4	236	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
332/13	2448	orná půda		zemědělský půdní fond
897/6	176	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4 300 000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: St. 276

V-290/2010-332

333/150, Radlice, 15000 Praha 5, Parcela: 897/6

V-290/2010-332

RČ/IČO: 13584324

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2010.

V-290/2010-332

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Makarius, Exekutorský úřad Praha-západ, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Geist Miroslav, V. Javořické 501, 37856 Studená, RČ/IČO: 530106/212

Z-168/2016-303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-2369/2015 -11 ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2016. Zápis proveden dne 20.01.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-168/2016-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 276
Parcela: 897/6

Z-168/2016-303
Z-168/2016-303

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 14:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547263 Studená

Kat.území: 758191 Studená

List vlastnictví: 368

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

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 Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.02.2016 14:22:19

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
 strana 3

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

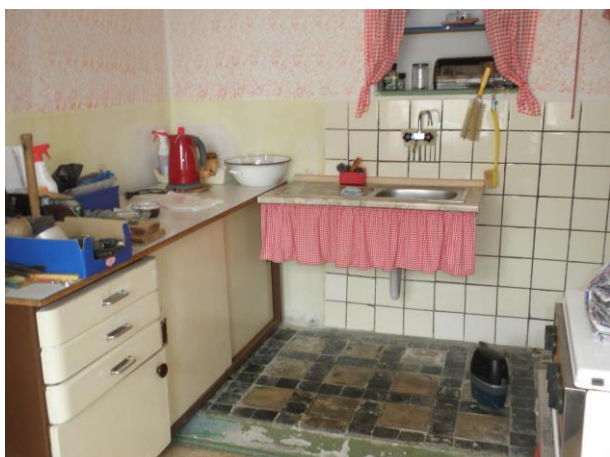


17



30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.