

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3427/2016

o ceně nemovitostí
v katastrálním území Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov:
rodinného domu č.p. 20 na pozemku parc. č. St. 12/1,
s pozemky parc. č. St. 12/1, 44, 50, 637/1, 639/1, 640, 641/1, 656/6, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitostí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 322/06

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 18. srpna 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 19. prosince 2016 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 19. prosince 2016

Tento posudek obsahuje 29 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 322/06-167 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné paní Anny Hrnčířové. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 15. prosince 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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

1. Ocenění **časovou cenou** - 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.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 434 vyhotovený dne 7.3.2015 pro k.ú. Horní Vilímeč:

A: Vlastník: mmj.: Hrnčířová Anna, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Horní Vilímeč z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

- Znalecký posudek č. 6647-319/2013, vypracovala Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., znalecký ústav, dne 8.2.2013, zdroj: https://www.drazby-exekutori.cz/_Data/Drazby/DR002091/Prilohy/100800338083.1.pdf

- Platný územní plán města Počátky

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 18.8.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Anna Hrnčířová neumožnila přístup do objektu - nepřevzala si doporučenou zásilku s oznámením o místním šetření.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

Rodinný dům s pozemky

- Rodinný dům č.p. 20 na pozemku parc. č. St. 12/1		
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 12/1, 44, 50		
Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra m ²
St. 12/1	zastavěná plocha a nádvoří	915
44	ostatní plocha	475
50	zahrada	144
Celkem parcely		1 534

Pozemky

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra m ²
637/1	zahrada	1 126
639/1	orná půda	629
640	orná půda	263
641/1	ostatní plocha	1 806
656/6	orná půda	3 496
Celkem parcely		7 320

Nemovitost – rodinný dům - se nachází ve městě Počátky, v části obce Horní Vilímeč, číslo popisné 20. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné vedlejší komunikaci ve vlastnictví obce. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy.

Další nemovitosti – zemědělské pozemky – nepřímo navazují východním směrem na pozemek za domem.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2543
Poloha obce:	Město Počátky se nachází 20 km jižně od Pelhřimova. Leží v členité krajině s poli, lesy a rybníky, na okraji Českomoravské vrchoviny. K.ú. Horní Vilímeč tvoří část obce Počátky, nachází se 2,5 km jihovýchodně od města.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Širší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka (v části obce Horní Vilímeč)

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Ve středu části obce Horní Vilímeč
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné vedlejší komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Zvlněný, vlastní pozemky sklonité k západu
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem nebo ve dvoře
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Vedlejší stavby, stodola
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Připojení k inženýrským sítím bylo zjištěno ze staršího posudku.

Vodovod:	Vodovod z vlastní studny
Kanalizace:	Kanalizace svedena do jímky
Elektrická síť:	230V
Plyn:	Není zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městysi Horní Vilímeč, na ulici Ořechovská, číslo pop. 20.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny ze staršího znaleckého posudku, částečně při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná ze smíšeného zdiva prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Není

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící. Z ulice se vchází ze západní strany vraty do dvora, odtud z jižní strany do domu. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 4+1 s koupelnou a WC.

Na pravé straně dvora je vedlejší stavba, na konci dvora stodola, za stodolou je zatravněná zahrada s několika okrasnými stromy.

Asi 10 m před domem je uprostřed obecního pozemku malá oplocená zahrada náležící k domu – 144 m². Je zde několik ovocných stromů prorostlých náletovými dřevinami.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva, předpokládána průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy obytných místností jsou betonové s koberci, v ostatních místnostech je keramická dlažba a PVC. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, vana, sprchový kout, 2x WC splachovací, v kuchyni je elektrický sporák. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva a el. přímotopy, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Dům je připojen jen na elektřinu. Vodovod je z vlastní studny, kanalizace je svedena do jímky. V části obce není možné připojení na žádné další síť.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1900 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	- 1995 – vnitřní vybavení koupelny, WC a kuchyně, el. bojler (podle staršího posudku) - novější střešní krytina a klempířské konstrukce Jinak je dům pravděpodobně bez zásadních modernizací.
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, rozměry byly zjištěny ze staršího znaleckého posudku, částečně při místním šetření a z katastrální mapy.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	základní část	20,36	8,89	3,89	181,00	704,09
	veranda	10,50	2,25	3,28	23,63	77,49
	Celkem 1.NP				204,63	781,58

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	20,36	8,89		181,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,55		411,78
Celkem zastřešení					411,78

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	204,63	781,58
zastřešení		411,78
Celkem	204,63	1 193,36

Užitná plocha domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,7.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP	201,63	0,70	143,24
Celkem zaokrouhleno			143,00

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví, jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP				
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16				
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A	nepodsklepený
Střecha			sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 193,36

Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,137	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	kamenné pasy bez izolací	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené zdivo prům. tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11	Schody	dřevěné	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
14	Podlahy obytných místn.	betonové s koberci	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	PVC, keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální - kamna na TP, el. přímotopy	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230/400 V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC - do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana, sprch. kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,83174
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,83174
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ ×K _i		Kč/m ³				4 070,31
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					1900			
Stáří			S	roků	116			
Opotřebení - odborný odhad			O	%	70,00			
Výchozí cena			CN	Kč	4 857 345,14			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	4 857 345,14			
Odpočet na opotřebení 70,00 %			O	Kč	-3 400 141,60			
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	1 457 203,54			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	1 457 203,54			

2.3 Vedlejší stavba a stodola

Naproti domu na pravé straně dvora je vedlejší stavba, na konci dvora stodola. Objekty jsou přízemní, nepodsklepené, zděné ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou. Technický stav obou staveb je zhoršený.

Výpočet výměr

Stavby nebyly přístupné, rozměry byly zjištěny ze staršího znaleckého posudku a z katastrální mapy.

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o Část	m	m	m	m ²	m ³
vedlejší stavba	26,31	4,95	3,26	130,23	424,56
stodola	12,67	10,56	4,27	133,80	571,31
Celkem 1.NP				264,03	995,87

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	26,31	4,95		130,23	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,33		151,72
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,67	10,56		133,80	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,43		296,37
Celkem zastřešení					448,09

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	264,03	995,87
zastřešení		448,09
Celkem	264,03	1 443,96

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu přesahuje 100 m²; podle § 12 odst. 1 vyhlášky se jedná o budovu, dle účelu užití jde o budovu pro skladování – typ S.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - budova	Vedlejší stavba, stodola	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16			
Budova - § 12 a příloha č. 8	Skladování a manipulace	typ	S	CZ-CC	1252
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³		231,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		1 443,96
Průměrná výška podlaží		PVP	m		3,76
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²		264,03
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,94500
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-		0,85851

Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,050			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	kamenné pasy bez izolací	P	0,13200	100	0,13200	0,46	0,06072
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo tl. 45 cm	P	0,30400	100	0,30400	0,46	0,13984
3	Stropy	dřev. záklop nebo chybějící	P	0,13800	100	0,13800	0,46	0,06348
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	azbetocem. vlnovky, pálené tašky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000
7	Úprava vnitř. povrchů	chybí	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné omítky nebo chybějící	P	0,02900	100	0,02900	0,46	0,01334
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	dřevěné svlakové	P	0,02400	100	0,02400	0,46	0,01104
12	Vrata	dřevěná svlaková	P	0,03000	100	0,03000	0,46	0,01380
13	Okna	ocelová jednoduchá	P	0,03400	100	0,03400	0,46	0,01564
14	Povrchy podlah	chybí	C	0,02900	100	0,02900	0,00	0,00000
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,41686
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,41686			
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	1 452,40			
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					1900			
Stáří			S	roků	116			
Opotřebení stavby - odborný odhad			O	%	80,00			
Výchozí cena stavby			CN	Kč	2 097 207,50			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	2 097 207,50			
Odpočet na opotřebení stavby 80,00 %			O	Kč	-1 677 766,00			
Cena stavby po odpočtu opotřebení				Kč	419 441,50			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	419 441,50			

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové, odpadní jímka).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	1 457 203,54	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	419 441,50	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 876 645,04	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	65 682,58

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – prosinec 2016.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 635 m², Červená Řečice - Popelištná, okres Pelhřimov

Nabízíme pěknou a prostornou stavební parcelu v centru obce Popelištná nedaleko vodní nádrže Trnávka. Kolem pozemku je zpevněná komunikace, na hranici pozemku je elektrina a voda. Veškerá občanská vybavenost je v nedaleké Červené Řečici (cca 2 km).

- Celková cena: **239 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **91 Kč**
- Aktualizace: **16.11.2016**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **2635 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 244 m², Nová Cerekev - Markvarec, okres Pelhřimov

Prodám pozemky určené pro individuální bytovou výstavbu v obci Markvarec.

- Celková cena: **310 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **138 Kč**
- Aktualizace: **18.10.2016**
- Plocha pozemku: **2244 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 991 m², Cetoraz, okres Pelhřimov

Prodej stavebního pozemku a zahrady v lokalitě Cetoraz u Pelhřimova. Jedná se o stavební pozemek o výměře 846 m² a zahradu o výměře 2145 m², nacházející se v krásném prostředí cca 4 km od Pacova, 28 km od Pelhřimova a cca 25 km od Tábora. Všechny inženýrské sítě včetně přípojek (voda, elektřina, plyn) jsou zavedeny u pozemku kromě kanalizace (bude v nejbližším termínu).

- Celková cena: **450 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **150 Kč**
- Aktualizace: **18.11.2016**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **2991 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**



Prodej stavebního pozemku 668 m², Zlátenka, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 668 m² v malé obci na Vysočině, zvané Zlátenka. Tato obec se nachází 8 km jihovýchodně od Pacova. Na pozemku je zavedený obecní vodovod, septik, elektřina 220/380 a vede k němu nová asfaltová příjezdová cesta. Z parcely je výhled na krajinu, stylové chalupy a rybník. Pozemek není v zátopové oblasti a je určený k výstavbě rodinného domu či rekreačního objektu.

- Celková cena: **210 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **314 Kč**
- Aktualizace: **02.12.2016**
- Plocha pozemku: **668 m²**



Prodej stavebního pozemku 600 m², Tyršova, Horní Cerekev

Nabízíme k prodeji kompletně zasiťované stavební pozemky v Horní Cerekvi. Pozemky se nacházejí v lokalitě na okraji města směrem na Pelhřimov. Profil stavebních parcel je rovinatý

a velmi dobře přístupný z hlavní komunikace. Na hranici pozemku v pilíři bude přivedena elektřina a plynová přípojka. Na pozemku bude připravena přípojka na obecní vodovod a kanalizaci. Velmi blízko je školka a nově rekonstruovaná škola.

- Celková cena: **253 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **423 Kč**
- Aktualizace: **18.10.2016**
- Plocha pozemku: **600 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 91 – 423 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují cenu stavebního pozemku na **200 Kč/m²**, cenu samostatné zahrady před domem na **100 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 12/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a vedl. stavbami	915	200,00	183 000,00
44	ostatní plocha	zahrada za stodolou	475	200,00	95 000,00
50	zahrada	zahrada před domem	144	100,00	14 400,00
Celkem parcely			1 534		292 400,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 20	1 457 203,54
Vedlejší stavba, stodola	419 441,50
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	65 682,58
<i>Stavby celkem</i>	1 942 327,62
<i>Pozemky :</i>	
St. 12/1	183 000,00
44	95 000,00
50	14 400,00
<i>Pozemky celkem</i>	292 400,00
Celkem	2 234 727,62
Celkem po zaokrouhlení	2 234 730,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz – prosinec 2016.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty - realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 884 m², Žirovnice, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji dům 2+1 se zahradou na samém kraji malé obce jen 4 km od Žirovnice. Stavba domu je zděné konstrukce, jednopodlažní s nevyužitým podkrovím. Obytná část domu sestává ze vstupní verandy, dále kuchyň a dva pokoje. V chodbě umístěna koupelna, toaleta, spíž a vstup do klenutého sklepa. Ve sklepě studánka s čistou vodou. V posledních letech nebyla obytná část předmětem údržby, je určena k celkové rekonstrukci. Vytápění bylo zajištěno kamny na pevná paliva, voda obecní, odpady do jímky. Krov sedlový, zachovalý, pokrytý cementovou taškou. Dále hospodářská budova se skladem a garáží. Budovy tvoří jeden celek. Před domem oplocená zahrada, zatravněný pozemek kolem hospodářské budovy. Pozemek celkem 884 m², zastavěná plocha včetně dvoru 219 m².

- Celková cena: 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **480 000 Kč bez provize, 4 800 Kč/m²**
- Aktualizace: **12.12.2016**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **100 m²**
- Plocha pozemku: **884 m²**
- Sklep: ano
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Jímka**



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 549 m², Kejžlice, okres Pelhřimov

Rodinný dům 2+1 o podlahové ploše 100 m² s možností další půdní vestavby v obci Kejžlice. Dům po částečné rekonstrukci, nová střecha a oplechování, nové rozvody vody, elektroinstalace a odpady. Součástí domu je stodola, zahrada se studnou o celkové ploše 549 m². Topení tuhá paliva, plyn. Obec je vzdálena 6 km od Humpolce a je zde základní občanská vybavenost.

- Celková cena: 570 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **548 000 Kč bez provize, 5 480 Kč/m²**
- Aktualizace: **16.12.2016**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **150 m²**
- Plocha pozemku: **549 m²**
- Sklep: **8 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**



Prodej rodinného domu 132 m², pozemek 345 m², Červená Řečice, okres Pelhřimov

Prodej rodinného domu určeného k rekonstrukci. Podlahová plocha 140 m². Dispozice 4+kk. Připojeno na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Součástí uzavřený dvůr o velikosti 120 m², dílna a stodola. Možnost půdní vestavby. Vhodné k rekreaci či trvalému bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě.

- Celková cena: 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **576 000 Kč bez provize, 4 364 Kč/m²**
- Aktualizace: **01.12.2016**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **132 m²**
- Plocha pozemku: **345 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**

• Odpad: Veřejná kanalizace



Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 954 m², Křeč, okres Pelhřimov

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2x 3+1, který leží v atraktivní lokalitě obce Křeč. Dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 954 m². Obytná plocha je cca 200 m², zastavěná je 240 m² domu. V přízemí se nachází byt 3+1 - obývací pokoj, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC. V prvním patře se nachází byt 3+1 - obývací pokoj, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC. Vedle domu se nachází stodola a technické zázemí. Dům je částečně podsklepen. Elektřina 220/380V, napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění lokální na TP.

- Celková cena: 620 000 Kč za nemovitost, včetně provize,
- Celková cena: **596 000 Kč bez provize, 2 980 Kč/m²**
- Aktualizace: **19.10.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **200 m²**
- Plocha pozemku: **954 m²**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, Septik**



Stanovení porovnávací ceny – rodinný dům

Užitná plocha oceňovaného domu je 143 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Počátky- Horní Vilímeč	4+1	ne	1 534	RD 1PP+1NP, 1900. 1995-vnitřní vybavení koupelny, WC a kuchyně, el. bojler. Okna dřev., kamna TP, el. přímotopy, el. bojler. Podprům. stav, zanedbaná údržba. Zahrada, dvůr, vedl.st., stodola.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	u Žirovnice	2+1	ano	884	RD 1PP+1NP. Původ. vybavení- okna dřev., kamna na TP. E,V. Dvůr, zahrada. Vedl. stavba s garáží.

2	Kejžlice	2+1	ne	549	RD 1PP+1NP. Částeč.modernizace- střecha, E,V, odpady, vnitřní omítky. Kamna TP, plynová topidla, okna dřev. Nedokončené úpravy. Zahrada, stodola, studna.
3	Červená Řečice	4+1	ne	345	RD 1PP+1NP. Původní vybavení - okna dřev., ÚT-kotel TP. E,V,K. Zanedbaná údržba. Zahrada, dvůr, dílna, stodola.
4	Křeč	3+1, 3+1	ano	954	RD 1PP+2NP. Původní vybavení. Podlahy prkna, PVC, dlažba, okna dřev. Zanedbaná údržba. Zahrada, stodola, garáž, sklad.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslu- šenství	K3 garáž	K4 stav a vybave- ní	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 800	0,95	4 560	1,00	0,98	1,02	1,00	0,97	1,00	0,97	4 701
2	5 480	0,95	5 206	1,00	0,96	1,00	1,03	0,96	1,00	0,95	5 480
3	4 364	0,95	4 146	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95	1,00	0,94	4 411
4	2 980	0,95	2 831	1,00	1,00	1,02	1,00	0,98	1,00	1,00	2 831
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	4 356
Užitná plocha										m²	143
Porovnávací cena										Kč	622 908
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	623 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

3.2 Cenové porovnání – zemědělské pozemky

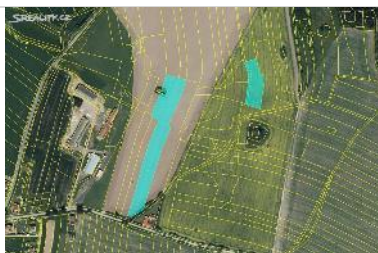
Zemědělské pozemky: nepřímě navazují východním směrem na pozemek za domem. Netvoří funkční celek, mají nepravidelný tvar, jejich využití je uvedeno v tabulce na str. 19. Parcela č. 637/1 je zatravněná zahrada po obvodu se vzrostlými okrasnými stromy – jasany, javory a smrky stáří cca 50 let a náletovými dřevinami. Dle platného územního plánu se nachází v zastavěné části obce.

Porovnávání nemovitosti – orná půda:

Prodej pole 14 595 m², Čejov, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m², všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou. Majitel požaduje zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí.

- Celková cena: **300 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **21 Kč**
- Aktualizace: **28.11.2016**
- Plocha pozemku: **14595 m²**



Prodej pole 45 340 m², Těmice, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v okrese Pelhřimov, katastrální území Těmice u Kamenice nad Lipou. Pozemky jsou sklonité do 15 %, navazující na sebe, vytvářející pruh v šíři v průměru 20 m začínající 300 m od středu obce a ležící u silnice na Drahoňov. Mají jižní orientaci.

- Celková cena: **1 042 820 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **23 Kč**
- Aktualizace: **25.11.2016**
- Plocha pozemku: **45340 m²**



Prodej pole 14 273 m² Leskovice, okres Pelhřimov

Nabízíme prodej 1,4 ha orné půdy v jednom celku v katastrálním území Leskovice na Pelhřimovsku. Pozemek je pronajatý s pětiletou výpovědní lhůtou, roční nájemné činí 1.200,- Kč/ha. Pozemek je dobře přístupný ze silnice. Průměrná bonita je 5,3 Kč/m². List vlastnictví pošleme na požádání.

- Celková cena: **356 825 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **14.12.2016**
- Plocha pozemku: **14273 m²**



Stanovení porovnávacích cen zemědělských pozemků

Cena zahrady v zastavěné části obce – viz kapitola 2.5, str. 13.

- zahrada **100 Kč/m²**

Ceny zemědělských pozemků – orné půdy se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 21 - 25 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují cenu pro jednotlivé druhy pozemků:

- orná půda **22 Kč/m²**

- remízek, cesta **10 Kč/m²**

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
637/1	zahrada	zahrada se vzrostlými okrasnými stromy	1 126	100,00	112 600,00
639/1	orná půda	orná půda	629	22,00	13 838,00
640	orná půda	remízek, cesta	263	10,00	2 630,00
641/1	ostatní plocha	remízek	1 806	10,00	18 060,00
656/6	orná půda	orná půda	3 496	22,00	76 912,00
Celkem			7 320		224 040,00

4. Práva a závady

Při místním šetření nebyla povinná přítomna, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 434 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 20 s pozemkem parc.č. St. 12/1, 44, 50

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 234 730,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	623 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	650 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	325 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	260 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestsetpadesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěšestšedesáttisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 325 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Pozemky zemědělské – parc.č. 637/1, 639/1, 640, 641/1, 656/6

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	224 040,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	224 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	112 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	90 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jednostodvanácttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: devadesáttisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 112 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena rodinného domu – podílu id. 1/2	260 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena zemědělských pozemků - podílu id. 1/2	90 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	350 000,00 Kč

Celkem - obvyklá cena podílu id. 1/2 - slovy: třístapadesáttisíckorunčeských

V Brně dne 19. prosince 2016

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3427/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 19. prosince 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 434 – str. 1, 25

Fotodokumentace nemovitosti - RD

Výřez z katastrální mapy a fotomapy - RD

Mapa oblasti

Zákres pozemků do přehledové katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou, s fotodokumentací – zemědělské pozemky

Podací lístek a dopis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 322/06 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 722987 Horní Vilímeč

List vlastnictví: 434

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrnčíř Lubomír, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky	630428/2303	1/2
Hrnčířová Anna, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky	575910/1425	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	12/1	915	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Vilímeč, č.p. 20, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12/1					
	44	475	ostatní plocha	manipulační plocha	
	50	144	zahrada		zemědělský půdní fond
	637/1	1126	zahrada		zemědělský půdní fond
	639/1	629	orná půda		zemědělský půdní fond
	640	263	orná půda		zemědělský půdní fond
	641/1	1806	ostatní plocha	manipulační plocha	
	656/6	3496	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

na id. 1/2 pohledávka ve výši 119 495,60 Kč s příslušenstvím

Český inkasní kapitál, a.s.,
Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
27646751

Hrnčíř Lubomír, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky,
RČ/IČO: 630428/2303

Parcela: St.	12/1	V-6412/2014-304
Parcela:	44	V-6412/2014-304
Parcela:	50	V-6412/2014-304
Parcela:	637/1	V-6412/2014-304
Parcela:	639/1	V-6412/2014-304
Parcela:	640	V-6412/2014-304
Parcela:	641/1	V-6412/2014-304
Parcela:	656/6	V-6412/2014-304

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 081 EX-18779/2014 -033 ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne 14.11.2014.

V-6412/2014-304

Pořadí k 21.10.2014 19:24

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 548561 Počátky
 Kat.území: 722987 Horní Vilímeč List vlastnictví: 434
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

O2 Czech Republic a.s., Za
 Brumlovkou 266/2, Michle, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Hrnčířová Anna, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky,
 RČ/IČO: 575910/1425
 Parcela: 640 Z-1239/2012-304
 Parcela: 641/1 Z-1239/2012-304
 Parcela: 50 Z-1239/2012-304
 Parcela: 44 Z-1239/2012-304
 Parcela: 656/6 Z-5526/2012-304
 Parcela: 639/1 Z-5526/2012-304
 Parcela: 637/1 Z-1239/2012-304
 Parcela: St. 12/1 Z-1239/2012-304

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti čj. 134
 EX-00884/2012 -007 ze dne 09.02.2012.

Z-1239/2012-304

o Změna číslování parcel

Parcela: 656/6 Z-5526/2012-304

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 51/1996 okresního soudu ze dne 6.6.1997,
 právní moc dne 26.6.1997.

POLVZ:54/1997 Z-5500054/1997-304

Pro: Hrnčíř Lubomír, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky RČ/IČO: 630428/2303
 Hrnčířová Anna, Horní Vilímeč 20, 39468 Počátky 575910/1425

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
50	83401	144
637/1	83401	942
	85001	184
639/1	85001	629
640	85001	223
	86701	40
656/6	83401	354
	85001	3142

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

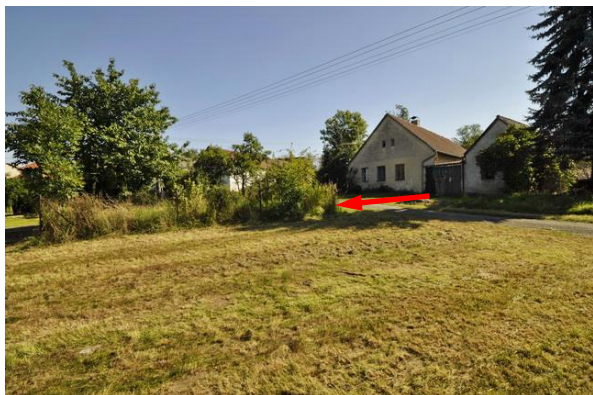
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 09:53:23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
 strana 25

Fotodokumentace nemovitosti

Rodinný dům č.p. 20



zahrada před domem a rodinný dům



rodinný dům – vstup ze západní strany



rodinný dům – severní strana



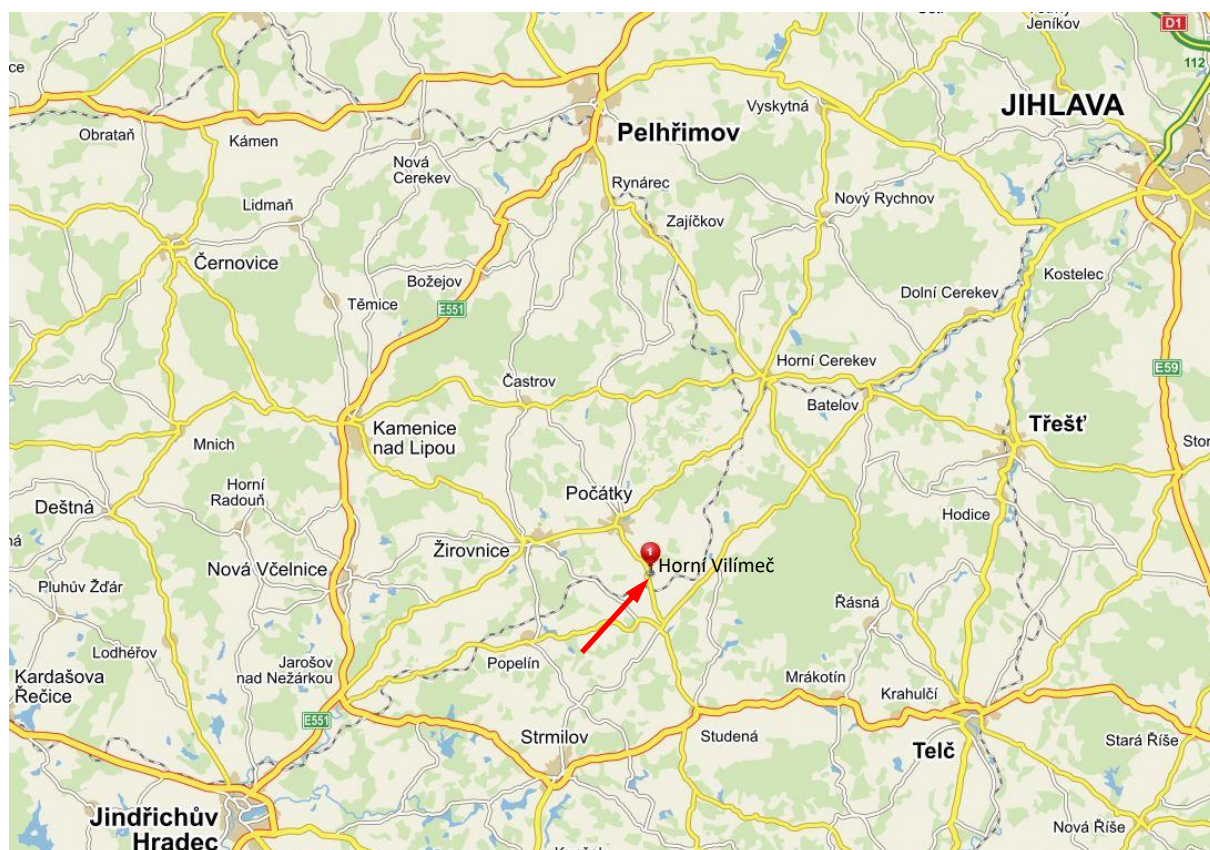
zahrada za stodolou

Výřez z katastrální mapy a fotomapy pro k.ú. Horní Vilímeč

Rodinný dům č.p. 20 s pozemky parc.č. St. 12/1, 44, 50



Mapa oblasti

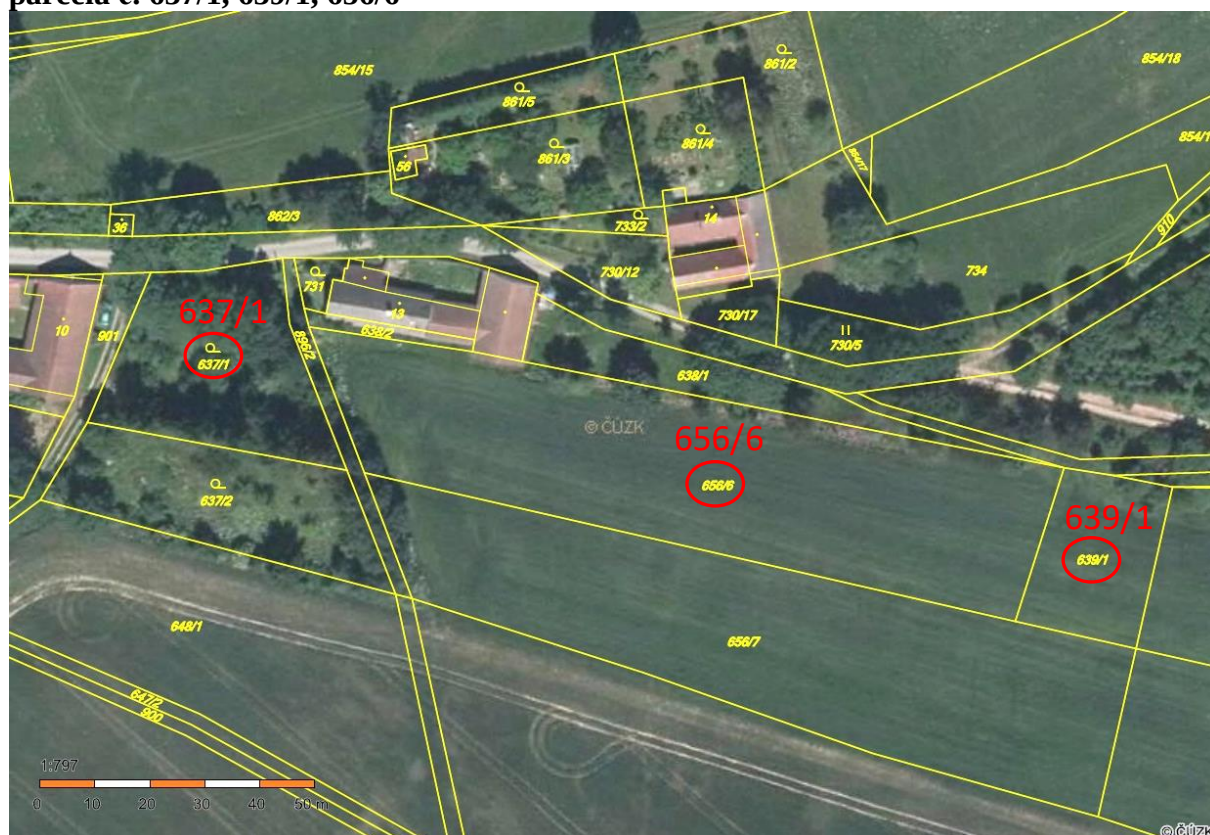


Zákres pozemků do přehledové katastrální mapy



Výřezy z katastrální mapy s fotomapou, s fotodokumentací

parcely č. 637/1, 639/1, 656/6

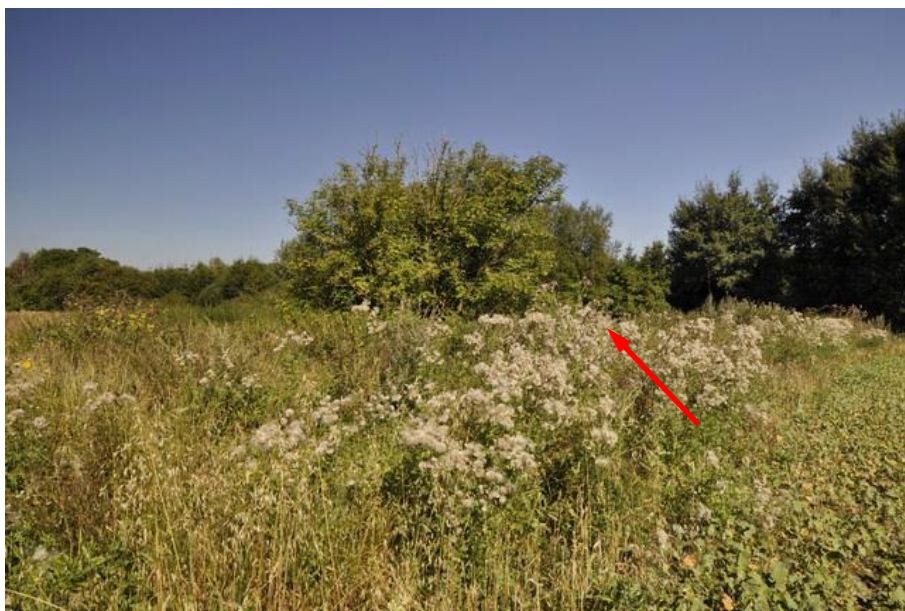


parc. č. 637/1



parc. č. 639/1, 656/6

parcels č. 640, 641/1



parcels č. 640, 641/1

Podací lístek a doporučený dopis

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 231

RR209043644CZ 523 Cena služby: 61.00Kč

DR,NL 02.08.16 0.010kg 358374 75 363

Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč

Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč

Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel Ing. Tomáš Hudec

Riegrova 44

612 00 BRNO

*Tel. číslo: +420

*E-mail:

Adresát Anna Hrnčířová

Horní Viléměř 20

Pozátky

394 684

*Tel. číslo: +420

*E-mail:

Druh zásilky R Hmotnost 0.010kg Cena služby 61.00Kč

Podací číslo RR209043644CZ Poznámka (doplňkové služby) DR,NL Placeno v hotovosti 61.00Kč

T11-036A (03-11) *Nepovinný údaj

Místo pro podací nálepky

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec

612 00 BRNO 12

RR209043644CZ

ČESKÁ REPUBLIKA 61.00

02.08.16 0.010kg 358374 75 363

Česká pošta

RR 20904364 4 CZ

DOPORUČENÉ - NEPRODLOUŽOVAT LHŮTU

DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Prohlášení doručujícího orgánu:
Adresátovi byla zanechána Výzva a Poučení
dne 11.08.2016

Zásilka byla připravena k vyzvednutí
ode dne 11.08.2016

Jméno a příjmení doručovatele:
Ing. Tomáš Hudec

Podpis doručovatele:

Razítko

Jméno a příjmení vydávající osoby

Podpis vydávající osoby

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec

znalecká kancelář

Riegrova 44

BRNO 612 00

esát: paní Anna Hrnčířová

Horní Viléměř 20

Pozátky 394 684

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec

Riegrova 44

BRNO 612 00

Označení písemnosti:

DORUČENKA ZPĚT

Adresát: paní Anna Hrnčířová

Horní Viléměř 20

Pozátky 394 684

na PRAHA 41 141 80 L

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis

Užitný vzor Kukuňošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105