

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 181-166/2017

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. St. 29, jehož součástí je stavba č.p. 32, rodinný dům a pozemek parc.č. 135/2
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Lodhěřov, k.ú. Najdek u Lodhěřova
Adresa nemovité věci:	Najdek 32, 37701 Lodhěřov
Vlastník stavby:	Jitka Aujezdská, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Vlastník pozemku:	Jitka Aujezdská, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

OBJEDNAVATEL:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město
Adresa objednavatele:	Konečného nám. 541/2, 60200 Brno-město

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
Adresa zhotovitele:	Provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno IČ: 255 23 155 telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 271/07 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Stav ke dni : 26.1.2018

Datum místního šetření: 2.5.2017

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 25.1.2018

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 271/07-178 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6** ve vlastnictví povinné paní Jitky Aujezdské. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 26. ledna 2018.

Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 **věcnou hodnotou (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.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 134 vyhotovený dne 28.2.2017 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Najdek u Lodhěřova z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- 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. a č. 457/2017 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.sreality.cz a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce
- Místní šetření:

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2.5.2017. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti paní Růženy Obůrkové - spoluvlastnice nemovitosti.

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Lodhěřov leží 10 km severně od Jindřichova Hradce. Počet obyvatel je 655. V obci je základní občanská vybavenost a základní nabídka služeb - je zde obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, kulturní dům, obchod s potravinami, restaurace, hřiště, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Obec leží v členité krajině s lesy a rybníky, na okraji Českomoravské vrchoviny. Místní část Najdek se nachází 3 km severně od středu obce Lodhěřov, z inženýrských sítí je zde zavedena jen elektřina.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Lodhěřov, na severním okraji místní části Najdek, u vedlejší nezpevněné komunikace ve vlastnictví obce. V okolí se nachází staré rodinné domy v řidší zástavbě, oceňovaný dům byl součástí původní zemědělské usedlosti. Uliční fasáda domu je orientována k jihu, parkování je možné na vlastním pozemku.

S domem je užívána i zahrada parc.č. 130/8 - ta ale není předmětem prodeje, protože je ve výhradním vlastnictví paní Růženy Obůrkové (LV 287).

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		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:				okrajová část - samota			
Přístup k pozemku		☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:							
532/5		LV 10001 - Obec Lodhěřov					

Celkový popis

Dům je řadový koncový, z malé části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je do tvaru T, vstup do domu je z jižní strany do přistavěné verandy.

Objekt je napojen jen na elektřinu (na ostatní síť není možné připojení). Vodovod je z vlastní studny, kanalizace je svedena do jímky.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

1.PP - sklep

1.NP - 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba, veranda

Vstup do 1.NP je přes zahradu do verandy, odtud do dalších místností. Do podzemního podlaží je vstup ze dvora. V podkroví je 1 místnost upravena jen provizorně, není zde vytápění, je využitelná spíše jako sklad.

Na dům a verandu navazují ze západní strany 2 zděné vedlejší stavby, v zahradě se nachází vrtaná studna.

Příslušenství:

- vedlejší stavba - sklad 1
- vedlejší stavba - sklad 2
- studna
- venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné a betonové, plot zděný, plot z drátěného pletiva, schody dřevěné předložené, jímka)

Technický stav: Dům je asi z r. 1920, vnitřní vybavení je asi z 60. let. V domě je zvýšená vlhkost zdiva z důvodu chybějící hydroizolace.

Dům je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka na str. 7.

Silné stránky

- lokalita s hezkým okolím
- u domu je zahrada a 2 zděné vedlejší stavby
- parkování je možné na vlastním pozemku

Slabé stránky

- příjezd k domu je po nezpevněné komunikaci
- zvýšená vlhkost zdiva
- vnitřní vybavení domu je asi z 60. let 20. století, údržba je zanedbaná

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vícemil
Lokalita:	Vícemil
Popis:	Prodej stavebního pozemku o celkové ploše 2108 m ² v klidné části obce Vícemil, nedaleko Jindřichova Hradce. Pozemek je určen územním plánem k výstavbě rodinného domu. Voda a kanalizace na hranici pozemku, elektřina cca 5 m od hranice pozemku. Na pozemku je několik vzrostlých stromů a nálet křovin.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
505 000	2 108	239,56	1,00	239,56

Název: Jarošov nad Nežárkou - Lovětín

Lokalita: Jarošov nad Nežárkou - Lovětín

Popis: pozemek vhodný pro stavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu v lokalitě na okraji obce Lovětín u Jarošova nad Nežárkou. Výměra 916 m². Na hranici pozemku je možnost připojení elektrické energie, vodu je nutné řešit vrtem a odpad septikem nebo domácí ČOV. Pozemky jsou umístěny na okraji obce s krásným výhledem do okolní přírody, jsou zde louky, lesy a rybníky.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
243 000	918	264,71	1,00	264,71

Název: Jarošov nad Nežárkou

Lokalita: Jarošov nad Nežárkou

Popis: pozemek určený k výstavbě rodinného domu o CP 1612 m². Inženýrské sítě jsou zavedeny v přílehlé komunikaci. Pozemek je rovinatý a nachází se na okraji obce. V obci je veškerá občanská vybavenost, jako škola, školka, obchody.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
560 000	1 612	347,39	1,00	347,39

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 240 - 347 Kč/m², vzhledem ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí stanovují jednotkovou cenu **250 Kč/m²**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 29	353	250,00	88 250
zahrada	135/2	222	250,00	55 500
Celková výměra pozemků		575	Celkem	143 750

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis				
Parcelní číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
sklad 1	1NP, zděný, plochá střecha, asfaltové pásy				
St. 29	50,00 m ²	4 000 Kč/m ²	200 000 Kč	60 %	80 000 Kč
sklad 2	1NP, zděný, sedlová střecha, eternitové vlnovky, kamna TP, zavedena el., voda				
St. 29	38,00 m ²	5 000 Kč/m ²	190 000 Kč	60 %	76 000 Kč
studna	vrtaná, hl. 25 m				
135/2	1,00 ks	100 000 Kč/ks	100 000 Kč	40 %	60 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					216 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha		Konstr. výška
1.PP	38,50 m ²		2,40 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
sklep	26,81 m ²	0,50	13,41 m ²
Užitná plocha celkem:			13,40 m²
1.NP	158,04 m ²		3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
pokoj	20,56 m ²	1,00	20,56 m ²
pokoj	12,53 m ²	1,00	12,53 m ²
pokoj	15,71 m ²	1,00	15,71 m ²
kuchyň	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²
koupelna	4,98 m ²	1,00	4,98 m ²
WC	0,88 m ²	1,00	0,88 m ²
chodba	14,02 m ²	1,00	14,02 m ²
veranda	19,31 m ²	1,00	19,31 m ²
Užitná plocha celkem:			100,69 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	(5,0*7,7)*(2,40)	92,40 m ³
1.NP	(17,2*7,3)*3,00+(5,6*5,8)*2	441,64 m ³
zastřešení	(17,2*7,3)*(3,50*0,5)	219,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		753,77 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné smíšené (cihla, kámen) prům. tl. 45 cm
3. Stropy	rovné omítané
4. Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová, nad verandou pultová
5. Krytina	cementové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady - kuchyň, koupelna, WC
11. Schody	dřevěné žebříkové - na půdu
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	prkna na sraz, parkety
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keram. dlažba
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler zásobníkový
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	kanalizace svedena do jímky
23. Vybavení kuchyně	sporák na TP
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
25. Záchod	WC splachovací
26. Ostatní	krb

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	278 141	278 141	8,74
2. Zdivo	21,20	719 097	719 097	22,61
3. Stropy	7,90	267 965	267 965	8,42
4. Střecha	7,30	247 613	247 613	7,78
5. Krytina	3,40	115 327	115 327	3,63
6. Klempířské konstrukce	0,90	30 528	30 528	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	196 734	196 734	6,18
8. Fasádní omítky	2,80	94 975	94 975	2,99
9. Vnější obklady	0,50	16 960	16 960	0,53
10. Vnitřní obklady	2,30	78 015	78 015	2,45
11. Schody	1,00	33 920	20 000	0,63
12. Dveře	3,20	108 543	108 543	3,41
13. Okna	5,20	176 382	176 382	5,54
14. Podlahy obytných místností	2,20	74 623	74 623	2,35
15. Podlahy ostatních místností	1,00	33 920	33 920	1,07
16. Vytápění	5,20	176 382	90 000	2,83
17. Elektroinstalace	4,30	145 855	145 855	4,59
18. Bleskosvod	0,60	20 352	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	108 543	108 543	3,41
20. Zdroj teplé vody	1,90	64 447	64 447	2,03

21. Instalace plynu	0,50	16 960	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	105 151	105 151	3,31
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 960	9 000	0,28
24. Vnitřní vybavení	4,10	139 071	139 071	4,37
25. Záchod	0,30	10 176	10 176	0,32
26. Ostatní	3,40	115 327	50 000	1,57
Upravená reprodukční cena			3 181 065 Kč	
Množství			753,77 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 220 Kč/m ³	

	Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	158
Užitná plocha (UP)	[m ²]	114
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	753,77
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 220
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 220
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 180 909
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 113 318

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc – rodinný dům	
Užitná plocha:	114,10 m ²
Obestavěný prostor:	753,77 m ³
Zastavěná plocha:	158,04 m ²
Plocha pozemku:	575,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Lodhěřov - Studnice
Lokalita:	Lodhěřov - Studnice
Popis:	Usedlost 4+1 se stodolou a zahradou v klidné části obce, s přístupem z asfaltové cesty. Celková rozloha pozemků je 1.305 m ² . Na obytnou část v průčelí navazují původní chlévy, naproti domu je stodola a prostorný uzavřený dvůr. Dům je napojen na obecní vodovod, k dispozici je i studna s darlingem, světelný proud. Obytná část je přístupná ze dvora verandou. Zdivo masivní smíšené, střecha sedlová stáří cca 40 let s pálenou krytinou a prostornou půdou. Z verandy vstup do chodby, dva pokoje, kuchyň a dva pokoje s původní klenbou. Kuchyň - voda, sporák na plyn a kamna na tuhá paliva. Klenutý sklep. Vlhké zdivo.
Pozemek:	1 305,00 m ²
Užitná plocha:	200,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,03
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
961 000	200,00	4 805	0,95	4 576

Název: Horní Radouň**Lokalita:** Horní Radouň

Popis: Chalup 3+1 v obci Horní Radouň nedaleko města Jindřichův Hradec (15 km). Rodinný dům se skládá z verandy, předsíně, koupelny (s vanou), pokoje a kuchyně. Z kuchyně je vstup do velkého obývacího pokoje, v levé části domu je další obyvatelná místnost. U domu stodola a dvorek uzavřený plotem. Velká zahrada (1268 m²), zastavěná plocha 361 m², užitná cca 90 m². V obci je plyn - možnost připojení. V domě je připojena voda na obecní vodovod. Dům je ve špatném stavu, vlhké zdivo, je určen ke kompletní rekonstrukci.

Pozemek: 1 268,00 m²**Užitná plocha:** 90,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,02
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
650 000	90,00	7 222	0,92	6 613

Název: Ratiboř**Lokalita:** Ratiboř

Popis: Rodinný dům 3+kk, pozemek o CP 1 041 m², v obci Ratiboř. Dům je smíšené konstrukce cihla a kámen. Napojen na veřejný vodovod a elektřinu. Veřejná kanalizace je před domem. Vytápění lokální na tuhá paliva. Dům je dispozičně řešen 3+kk. V roce 2013 proběhla částečná rekonstrukce střechy - výměna krytiny za pálené tašky. V koupelně se nachází brutar na ohřev vody. V domě není splachovací záchod, ale je zde pouze suchý. K domu náleží stodola, dílna a dvě místnosti vhodné k rekonstrukci na letní bydlení.

Pozemek: 393,00 m²**Užitná plocha:** 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,07
K5 Celkový stav - horší	1,03
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
837 000	110,00	7 609	1,01	7 698

Název: Novosedly nad Nežárkou - Kolence**Lokalita:** Novosedly nad Nežárkou - Kolence

Popis: Dům 4+1 s uzavřeným dvorem v okrajové části obce Kolence, mezi Lomnicí nad Lužnicí a Novosedly nad Nežárkou. V obytné části, která je ve tvaru písmene L se nachází 5 místností. Stavební konstrukce jsou v dobrém stavu, obytná část je určena k rekonstrukci. Vlhké zdivo. Na obytnou část navazuje velká stodola, za ní je další část pozemku směrem k rybníku.

Pozemek: 930,00 m²**Užitná plocha:** 129,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,02
K5 Celkový stav - mírně horší	1,01
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	129,00	9 690	0,89	8 625

Minimální jednotková porovnávací cena	4 576 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 878 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 625 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	6 878 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	784 780 Kč

Práva a závady

Podle sdělení spoluvlastnice nemovitosti při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 134 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 473 068,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	784 780,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	800 000,00 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	133 333,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 - zaokrouhleno	80 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: osmsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: osmdesáttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 133 333,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně 25. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

Znalecká doložka:	Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným 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 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 181-166/2017 znaleckého deníku.
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

počet stran A4 příloze

Podklady a přílohy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 134	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 2.5.2017	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2017 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 271/07 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546666 Lodhéřov

Kat.území: 686361 Najdek u Lodhéřova

List vlastnictví: 134

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Aujezdská Jitka, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor	775210/1401	1/6
Buzková Ivana, Jiráskova 222, Dačice V, 38001 Dačice	715719/1404	1/6
Obůrková Růžena, Třebického 740, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	415828/456	2/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 29	353	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Najdek, č.p. 32, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29				
135/2	222	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 93/1989 darovací ze dne 15.2.1989, registrováno dne 15.2.1989.

POLVZ:87/1989

Z-15900087/1989-303

Pro: Obůrková Růžena, Třebického 740, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

RČ/IČO: 415828/456

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 24 D-177/2016 -50 ze dne 27.01.2017. Právní moc ke dni 27.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2017. Zápis proveden dne 21.02.2017.

V-689/2017-303

Pro: Aujezdská Jitka, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor
Obůrková Růžena, Třebického 740, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
Buzková Ivana, Jiráskova 222, Dačice V, 38001 Dačice

RČ/IČO: 775210/1401

415828/456

715719/1404

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
135/2	83441	222

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

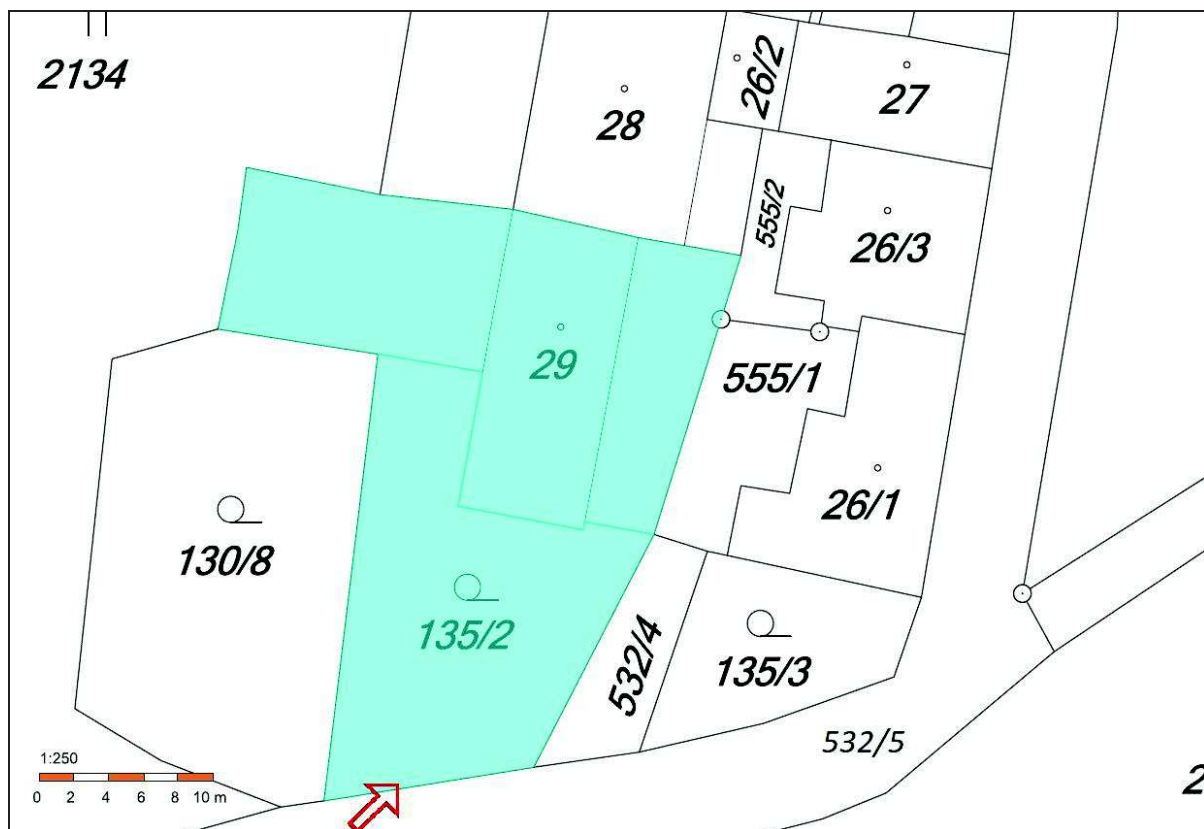
Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 546666 Lodhéřov
Kat.území: 686361 Najdek u Lodhéřova List vlastnictví: 134
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.02.2017 15:26:35

- 13 -

Kopie katastrální mapy

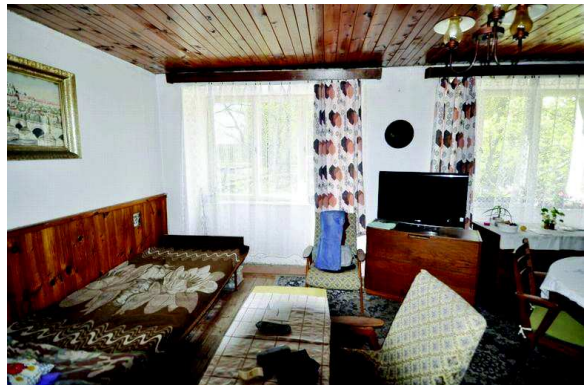


Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace



Mapa oblasti

