

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-13602

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Mohuřice

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Slavče, k.ú. Mohuřice

Adresa nemovité věci: č.p. 12, 374 01 Mohuřice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor

Adresa objednatele: 26. dubna 10, 350 02 Cheb

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 176 EX 07104/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

870 000 Kč

Datum místního šetření: 18.4.2017

Stav ke dni: 27.4.2017

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.4.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Mohuřice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Mohuřice, obec Slavče, část obce Mohuřice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 52.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.3.2017 pod č.j. 176 EX 07104/14-056.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 18.4.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Slavče se nachází v Jihočeském kraji, cca 6 km jihozápadně od města Trhové Sviny, cca 29 km východně od města Český Krumlov a cca 26 km jihovýchodně od města České Budějovice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna, kulturní dům a víceúčelové sportovní hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Slavče - Mohuřice č.p. 12 v historické zástavbě.

Zastávka autobusu „Slavče, Mohuřice“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ železnice		
Poloha v obci:			☒ autobus		
			☐ dálnice/silnice I. tř.		
			☒ silnice II.,III.tř.		
Přístup k pozemku			širší centrum - zastavba RD		
			☒ zpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			☐ nezpevněná komunikace		
1687/1			Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena dvěma komíny. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Omítka je opadaná. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Na domě je předpoklad modernizace. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 47 stojí stavba rodinného domu č.p. 12. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 333 m². Pozemek je mírně svažité, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, stodola, stavba a přístřešek na auto s pultovou střechou. Konstrukce stodoly je dřevěná. Střecha stodoly je pultová. Vrata stodoly jsou dřevěná dvoukřídlá. Konstrukce stavby je dřevěná. Střecha stavby je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1687/1 ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, stavba, přístřešek na auto. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 18.4.2017 bez účasti vlastníka. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika:	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slavče - Mohuřice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 12 Slavče - Mohuřice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slavče - Mohuřice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Slavče - Dobrkovská Lhotka
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Slavče - Dobrkovská Lhotka. Celková plocha pozemku je 1 111 m ² . IS (elektřina a vodovod) jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
485 000	1 111	436,54	0,81	353,60

Název: Trhové Sviny

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Trhové Sviny. Celková plocha pozemku je 1 439 m². V územním plánu je pozemek určen k výstavbě rodinných domů. Pozemek je celý oplocen. IS (elektřina a vodovod) jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,70
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 229 900	1 439	854,69	0,44	372,91

Název: Besednice

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v městysu Besednice. Celková plocha pozemku je 1 130 m². Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
550 000	1 130	486,73	0,69	335,11

Zjištěná průměrná jednotková cena

353,87 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 47	333	354,00	117 882
Celková výměra pozemků		333	Hodnota pozemků celkem	117 882

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 12 Slavče - Mohuřice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 333,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Slavče

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Slavče. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 281 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 155 m². Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do kanalizace. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,06
K6 Celkový stav	0,65
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,45	892 302

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	281 m ²	1 980 000 Kč	1 980 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Netřebice

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Netřebice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 700 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 130 m². Dům je po částečné rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva a ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



		Celkový koef. Kc 0,57	Upravená j. cena Kč/ks 903 001
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	700 m ²	1 590 000 Kč	1 590 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Trhové Sviny - Hrádek

Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Trhové Sviny - Hrádek. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4 186 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 118 m². Dům je v původním stavu. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



		Celkový koef. Kc 0,83	Upravená j. cena Kč/ks 819 720
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	4 186 m ²	990 000 Kč	990 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Besednice

Na prodej rodinný dům nacházející se v městyse Besednice. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 309 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 158 m². Dům je po částečné rekonstrukci a je částečně podsklepený. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,82
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00



K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	0,90		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
		Celkový koef. K_c 0,50	Upravená j. cena Kč/ks 853 098
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 1 309 m ²	Celková cena 1 690 000 Kč	Jednotková cena 1 690 000 Kč/ks

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	819 720 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	867 030 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	903 001 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	867 030 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	867 030 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slavče - Mohuřice

117 900,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 12 Slavče - Mohuřice

867 030,- Kč

Porovnávací hodnota

867 030 Kč

Hodnota pozemku

117 882 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 26 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

870 000 Kč

slovy: Osmsetsedmdesáttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Mohuřice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Mohuřice, obec Slavče, část obce Mohuřice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 52.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stodola, stavba, přístřešek na auto.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **870.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 27.4.2017

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Petra Vaňková Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13602 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 52	6
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 07104/14 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

Kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401 Slavče	805315/4351	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 47 333 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Mohuřice, č.p. 12, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku z překlenovacího úvěru ve výši 300.000,- Kč s příslušenstvím.

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 47

V-8143/2005-301

a.s., Bělehradská 222/128,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.10.2005.

V-8143/2005-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 360.000,- Kč s příslušenstvím

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 47

V-6183/2012-301

a.s., Bělehradská 222/128,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.06.2012.

V-6183/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru, do výše 360.000,- Kč

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 47

V-6183/2012-301

a.s., Bělehradská 222/128,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:

60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.06.2012.

V-6183/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

Kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru, do výše 300.000,- Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 47 Z-21484/2012-301
a.s., Bělehradská 222/128,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:
60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.10.2005.

V-8143/2005-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 4.400,00 Kč s příslušenstvím.

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká Parcela: St. 47
851/64, Prosek, 19000 Praha 9,
RČ/IČO: 25083236

V-1355/2015-301

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Cheb č.j.176EX-07104/2014 -011 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni
26.01.2015. Zápis proveden dne 19.02.2015.

V-1355/2015-301

Pořadí k 26.01.2015 09:16

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 22.217,00 Kč s příslušenstvím

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Parcela: St. 47
2151/6, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

V-10293/2015-301

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Brno-město č.j.006Ex-557/2015 -31 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu ke
dni 22.06.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015.

V-10293/2015-301

Pořadí k 22.06.2015 10:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 8.281,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 47
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení České
Budějovice, Ant. Barcala 1461,
České Budějovice 2, 37005 České
Budějovice

V-2451/2016-301

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i
zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice
č.j.43001-220/8030/1602 2016-00466 ze dne 16.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni
16.02.2016. Zápis proveden dne 14.03.2016.

V-2451/2016-301

Pořadí k 16.02.2016 17:52

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401

Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-688/2015-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-07104/2014 -006 ze dne 19.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2015. Zápis proveden dne 28.01.2015; uloženo na prac. Cheb

Z-688/2015-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-725/2015-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176EX-07104/2014 -012 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2015. Zápis proveden dne 04.02.2015; uloženo na prac. České Budějovice

Z-725/2015-301

o Zahájení exekuce

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

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401

Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-9025/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-557/2015 -24 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2015. Zápis proveden dne 08.06.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-9025/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-4419/2015-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.006 EX-557/2015 -30 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015; uloženo na prac. České Budějovice

Z-4419/2015-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401

Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-9067/2015-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-27529/2015 - 10 ze dne 21.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2015. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-9067/2015-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 47

Z-8122/2015-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy
č.j.120EX-27529/2015 -18 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni
23.10.2015. Zápis proveden dne 09.11.2015; uloženo na prac. České Budějovice
Z-8122/2015-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova
150, Chrudim 537 01

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401
Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-7790/2015-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-6096/2015 -7 (49 EXE
2899/2015) ze dne 14.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015. Zápis
proveden dne 31.10.2015; uloženo na prac. Chrudim

Z-7790/2015-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-6096/2015 -20
(49 EXE 2899/2015). Právní moc ke dni 18.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni
21.12.2015. Zápis proveden dne 23.12.2015; uloženo na prac. Chrudim

Z-9635/2015-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-8183/2015-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim č.j.129
EX-6096/2015 -17 ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015.
Zápis proveden dne 13.11.2015; uloženo na prac. České Budějovice

Z-8183/2015-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Chrudim č.j. 129EX-6096/2015 -17 ze dne 27.10.2015. Exekuční příkaz nabytí
právní moci dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis
proveden dne 05.01.2016; uloženo na prac. České Budějovice

Z-9658/2015-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401
Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-9255/2015-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava č.j.
043EX-631/2015 -7 (48EXE 2604/2015) ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni
09.12.2015. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. České Budějovice

Z-9255/2015-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-9255/2015-301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

Kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava č.j. 043EX-631/2015 -26 ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.12.2015. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. České Budějovice Z-9255/2015-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava č.j.043 EX-631/2015 -26 doručeno dne 6.1.2016. Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne 16.01.2016; uloženo na prac. České Budějovice Z-101/2016-301

o Zahájení exekuce

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

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401
Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-12416/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2269/2016 -22 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2016. Zápis proveden dne 29.09.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-12416/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-6800/2016-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j. 006 EX-2269/2016 -23 ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. České Budějovice Z-6800/2016-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401
Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-7349/2016-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-10617/2016 -005 ze dne 02.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne 25.11.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-7349/2016-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401
Slavče, RČ/IČO: 805315/4351

Z-8025/2016-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124EX-14797/2016 -14 (pověření k vedení exekuce č.j. 48 EXE 3580/2016) ze dne 18.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2016. Zápis proveden dne 25.11.2016;

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2017 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545023 Slavče

Kat.území: 749907 Mohuřice

List vlastnictví: 52

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

uloženo na prac. České Budějovice

Z-8025/2016-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 47

Z-8025/2016-301

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice
č.j.124EX-14797/2016 -21 ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni
22.11.2016. Zápis proveden dne 25.11.2016; uloženo na prac. České Budějovice

Z-8025/2016-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice č.j.124 EX-14797/2016 -40 ze dne 17.1.2017, exekuční příkaz nabytí
právní moci dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2017. Zápis
proveden dne 01.02.2017; uloženo na prac. České Budějovice

Z-648/2017-301

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 27.02.2012. Právní
účinky vkladu práva ke dni 20.03.2012.

V-2631/2012-301

Pro: Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401 Slavče

RČ/IČO: 805315/4351

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.02.2017 14:23:09

Exekutorský úřad zeměměřický a katastrální - SCD





