

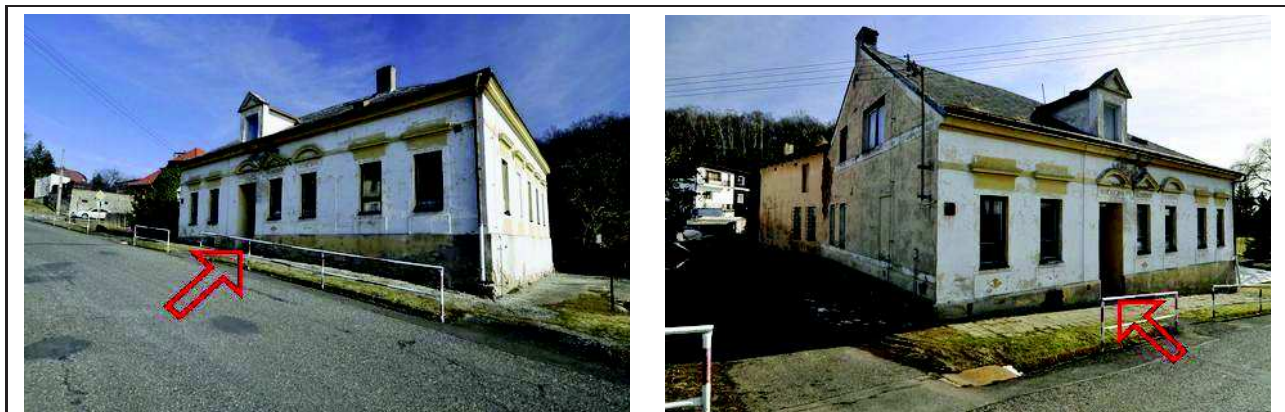
ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 218-026/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc.č. St. 58, jehož součástí je stavba č.p. 13, rodinný dům	
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Zabušany, k.ú. Všechlapy u Zabušan
Adresa nemovité věci:	Straky 13, 417 71 Zabušany
Vlastník stavby:	mmj.: Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, 41801 Bílina, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	mmj.: Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, 41801 Bílina, vlastnický podíl: 1 / 2

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

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 1008/04
----------------------	--



Stav ke dni: 9.3.2018 - k datu místního šetření Datum místního šetření: 9.3.2018

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 23.3.2018

Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1008/04-436 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Lud'ka Gutwirtha. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 9. března 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 460 vyhotovený dne 5.12.2017 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Všechlapy u Zabrušan 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** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 9.3.2018. **Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan L. Gutwirth neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si zásilku s oznámením o datu místního šetření.

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Zabrušany leží 3 km jihozápadně od Teplic. Počet obyvatel je 1132. V obci je základní občanská vybavenost a základní nabídka služeb - je zde obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, knihovna, kulturní dům, obchod s potravinami, restaurace, hřiště, vodní nádrž, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Obec leží v mírně zvlněné krajině, na okraji Mostecké pánve. Místní část Straky se nachází 1,5 km severovýchodně od Zabrušan, z inženýrských sítí je zde zavedena jen elektřina a veřejný vodovod.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Zabrušany, v k.ú. Všechlapy u Zabrušan, v centru místní části Straky. Leží u zpevněné silnice, která je ve vlastnictví obce, v okolí se nachází staré rodinné domy.

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

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

☐ úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
631/12	LV 444 - Ústecký kraj	
631/1	LV 10001 - Obec Zabrušany	

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 13 - stojí na pozemku parc. č. St. 58
- Vedlejší stavba na pozemku parc.č. St. 58
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 501
- Pozemek parc.č. St. 58 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 432 m²

Jedná se o bývalý hostinec, později restauraci a obchod, v podkroví s bytovou jednotkou. Nyní dlouhodobě neužíváno.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá, že dům je samostatně stojící, z části podsklepený (pod levou stranou domu), s 1 nadzemním podlažím, s valbovou střechou s obytným podkrovím, levé křídlo má střechu sedlovou s nízkým sklonem. Půdorys je nepravidelný, přibližně do tvaru U. Vstup do domu je ze severozápadní strany. Za domem z jihovýchodní strany je jen malý zatravněný dvůr, neudržovaný. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Na ostatní sítě (kanalizace, plyn) není možné připojení.

Příslušenství:

- vedlejší stavba - sklad (za domem, je zděný, 2NP, plochá střecha, zhoršený tech. stav)
- venkovní úpravy (jímka - na parcele č. 501 (LV 10001 - Obec Zabrušany)

Oplocení mezi pozemkem parc.č. St. 58 a parc.č. 500 neodpovídá zákresu v katastrální mapě. Vedlejší stavba je oplocena společně s parcelou par.č. 500, která je jiného vlastníka (LV 244, Jitka Beerová).

Technický stav: Dům je asi z r. 1900 (dle odborného odhadu). Podle sdělení paní z obce byl v objektu dříve hostinec, v 70. letech kulturní sál. Asi v r. 2000 zde byla opět zřízena restaurace a obchod, v podkroví bytová jednotka. Dům není asi 10 let užívaný.

V domě je zvýšená vlhkost zdiva pravděpodobně z důvodu chybějící hydroizolace. Jsou poškozené žlaby i svody, proto je na více místech poškozená fasáda zatékající dešťovou vodou, venkovní omítky jsou přestárlé.

Podle obhlídky zvenčí je dům v podprůměrném stavebně-technickém stavu s velmi zanedbanou údržbou, předpokládá se zhoršený stav vnitřního vybavení. Nyní dlouhodobě neužíváno.

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka na str. 7.

Silné stránky

- ve středu obce Zabrušany - Straky
- v domě jsou nebytové (1.NP) a bytové prostory (podkroví)

Slabé stránky

- u domu není zahrada, jen dvůr
- dům je v podprůměrném stavebně-technickém stavu s velmi zanedbanou údržbou, není dlouhodobě užíván

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Hrob - Verneřice

Popis: Prodej - stavební pozemek o výměře 1453 m² v obci Hrob, okres Teplice. Pozemek je mírně svažité, oplocený ze tří stran. Příjezd k pozemku je po obecní zpevněné komunikaci, ve které jsou umístěny veškeré inženýrské sítě (elektrina, plyn, voda, kanalizace). Vzdálenost IS od pozemku: voda, elektrina je cca 13 m, plyn je cca 22m, kanalizace je cca 32 m.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
581 200	1 453	400,00	1,00	400,00

Název: Hostomice

Popis: Prodej - stavební parcelu na okraji obce Hostomice nad Bílinou. V ceně pozemku je zahrnut projekt na rodinný dům a oplocení celé parcely.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
599 000	1 000	599,00	1,00	599,00

Název: Zabuřany - Všechlapy

Popis: Prodej - pozemek ve Všechlapech u Zabuřan. Pozemek je situován do klidné lokality na kraj obce Všechlapy. Jedná se o rovinatý pozemek, přístupný z veřejné komunikace. Je zasítován: je přiveden vodovod a kanalizace přímo do šachet na pozemku a plynovod do pilíře na hranici, elektrina je již v procesu realizace



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 050 600	1 751	600,00	1,00	600,00

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 400 - 600 Kč/m², vzhledem ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí stanovují jednotkovou cenu 450 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 58	432	450,00	194 400
Celková výměra pozemků		432	Celkem	194 400

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název		Popis			
Parcelní číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
sklad		zděný, 2NP, plochá střecha			
St. 58	108,00 m ³	1 000 Kč/m ³	108 000 Kč	75 %	27 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					27 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	134,70 m ²	2,40 m
1.NP	316,03 m ²	3,50 m
Podkroví	240,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	323,28	323,28 m ³
1.NP	250,58*3,50+158,34+13,65	1 049,02 m ³
Podkroví	643,34	643,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 015,64 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamené
2. Zdivo	zděné z CP tl. 45-60 cm
3. Stropy	rovné a šikmé
4. Střecha	krov dřevěný, střecha valbová a sedlová
5. Krytina	eternitové šablony, asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	ozdobné vápenné - do ulice, vápenné hladké
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	keramické obklady- kuchyně, koupelny, WC
11. Schody	betonové
12. Dveře	dřevěné náplňové a hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	vlýsky, koberce
15. Podlahy ostatních místností	keram. dlažba, PVC
16. Vytápění	ústřední topení - kotel na TP, kamna na TP
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
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	el. sporáky
24. Vnitřní vybavení	1.NP -umyvadla, WC, bidety, Podkroví-vana, umyvadlo, WC
25. Záchod	splachovací WC
26. Ostatní	chybí

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	661 130	661 130	8,58
2. Zdivo	21,20	1 709 263	1 709 263	22,18
3. Stropy	7,90	636 942	636 942	8,26
4. Střecha	7,30	588 567	588 567	7,64
5. Krytina	3,40	274 127	274 127	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	72 563	72 563	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	467 628	467 628	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	225 752	225 752	2,93
9. Vnější obklady	0,50	40 313	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	185 439	185 439	2,41
11. Schody	1,00	80 626	80 626	1,05
12. Dveře	3,20	258 002	258 002	3,35
13. Okna	5,20	419 253	419 253	5,44
14. Podlahy obytných místností	2,20	177 376	177 376	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	80 626	80 626	1,05
16. Vytápění	5,20	419 253	419 253	5,44
17. Elektroinstalace	4,30	346 690	346 690	4,50
18. Bleskosvod	0,60	48 375	48 375	0,63
19. Rozvod vody	3,20	258 002	258 002	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	153 189	153 189	1,99
21. Instalace plynu	0,50	40 313	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	249 939	249 939	3,24
23. Vybavení kuchyně	0,50	40 313	40 313	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	330 565	330 565	4,29
25. Záchod	0,30	24 188	24 188	0,31
26. Ostatní	3,40	274 127	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 707 807 Kč	
Množství			2 015,64 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 824 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	316
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 015,64
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 824
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 824
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 707 807
Stáří	roků	118
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 312 342

Rekapitulace ocenění věcné hodnoty

Rodinný dům č.p. 13	[Kč]	2 312 342
Vedlejší stavba – sklad	[Kč]	27 000
Pozemek parc.č. St. 58	[Kč]	194 400
Celkem	[Kč]	2 533 742

Výpočet porovnávací hodnoty

Je provedeno porovnání nemovitosti jako celku, protože užitné plochy u oceňované nemovitosti nebylo možné přesně určit.

Oceňovaná nemovitá věc
Obestavěný prostor: 2 015,64 m ³
Zastavěná plocha: 316,03 m ²
Plocha pozemku: 432,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zabrušany
Lokalita:	Zabrušany
Popis:	RD - 2NP, k bydlení i podnikání- obchodní prostory se samostatným vchodem, prostorná garáž 100 m ² - opravná. Úpravy asi v 80. letech - okna dřev. zdvojená, ÚT, vnitřní vybavení z větší části chybí. Zvýšená vlhkost zdiva v 1.NP, silně zatéká i střešní konstrukcí - krytina ve zhoršeném stavu. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci.
Pozemek:	226,00 m ²
Užitná plocha:	350,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce www.sreality.cz	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,05



K6 Vliv pozemku - menší	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
799 000 Kč	1,06	847 172 Kč

Název:	Rtyně nad Bílinou - Sezemice		
Lokalita:	Rtyně nad Bílinou - Sezemice		
Popis:	RD 4+1, 1PP, 2NP, garáž. Byla započata rekonstrukce - rozvody E,V,K, ÚT-měď, starší radiátory, plast. okna. Nedokončené podlahy a sádkartony, chybí vnitřní vybavení.		
Pozemek:	166,00 m ²		
Užitná plocha:	200,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce www.sreality.cz	0,90		
K2 Velikosti objektu - menší	1,10		
K3 Poloha - lepší	0,98		
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,98		
K5 Celkový stav - lepší	0,90		
K6 Vliv pozemku - menší	1,03		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
913 000 Kč	0,88	804 707 Kč	

Název:	Duchcov	
Lokalita:	Duchcov	
Popis:	RD 1PP+2NP, nebytový prostor v 1.NP, 2 byty v 2.NP. Na atraktivním místě , v historickém centru města. Prodejna se sklady a soc. zázemím, technická místnost, garáž, společná chodba - stav neumožňuje okamžité využití. Okna dřevěná zdvojená a plastová, schodiště železobetonové s dlažbou. K celkové rekonstrukci.	
Pozemek:	329,00 m ²	
Užitná plocha:	412,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce www.sreality.cz	0,90	
K2 Velikosti objektu - větší	0,95	
K3 Poloha - lepší	0,97	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,98	
K6 Vliv pozemku - menší	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00	

Cena 1 096 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,74	Upravená cena 809 727 Kč
-----------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Název: Duchcov
Lokalita: Duchcov
Popis: RD 1PP+2NP, nebytový prostor v 1.NP - pekárna s vybavením, byt v 2.NP. V těsné blízkosti náměstí v Duchcově . Nově udělány odpady, jinak je dům před rekonstrukcí.

Pozemek: 345,00 m²

Užitná plocha: 450,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce www.sreality.cz 0,90
K2 Velikosti objektu - větší 0,90
K3 Poloha - lepší 0,97
K4 Provedení a vybavení - lepší, vč. vybavení pekárny 0,87
K5 Celkový stav - lepší 0,95
K6 Vliv pozemku - menší 1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Cena 1 346 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,66	Upravená cena 882 808 Kč
-----------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Název: Bystřany
Lokalita: Bystřany
Popis: Objekt - 1.NP - bývalá restaurace, 2.NP - taneční sál. Okna dřevěná dvojitá, podlahy keram. dlažba. Zvýšená vlhkost zdiva. Ve zhoršeném technickém stavu - na části propadlý strop, značně zanedbaná údržba.

Pozemek: 1 293,00 m²

Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce www.sreality.cz 0,90
K2 Velikosti objektu - větší 0,70
K3 Poloha - lepší 0,94
K4 Provedení a vybavení - horší 1,04
K5 Celkový stav - horší 1,04
K6 Vliv pozemku - velký pozemek 0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Cena 1 990 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,58	Upravená cena 1 147 178 Kč
-----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Minimální porovnávací cena	804 707 Kč
Průměrná porovnávací cena	898 318 Kč
Maximální porovnávací cena	1 147 178 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná cena oceňované nemovité věci	898 318 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	898 318 Kč

Práva a závady

Povinný nesdělil, zda jsou nemovitosti zatíženy nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitosti pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 460 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 533 742 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	898 318 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	900 000 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	450 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	360 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: devětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: třistašedesátisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 450 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně 23.3.2018

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. 218-026/2018 znaleckého deníku.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 460	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 9.3.2018	1
Mapa oblasti	1
Podací lístek - dopis	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1008/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567868 Zabuřany

Kat.území: 789381 Všechny u Zabuřan

List vlastnictví: 460

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina	511013/250	1/2
Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	540830/1580	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 58	432	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Straky, č.p. 13, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 58				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy ze dne 15.10.1997 ve výši 444 000,-Kč, právní účinky vkladu ke dni 16.10.1997.

JBM INVEST akciová společnost,
Okružní 513/39, 41712 Proboštov,
RČ/IČO: 25015354

Parcela: St. 58

Z-5098/2008-509

Listina Smlouva V2 3230/1997.

POLVZ:52/1997

Z-10300052/1997-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 1.400 Kč s příslušenstvím

Město Bílina, Břežanská 50/4, 41801 Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina, RČ/IČO: 00266230

511013/250

Parcela: St. 58

Z-1596/2011-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-5396/2010 -23 ze dne 18.11.2010. Právní moc ke dni 20.12.2010. Vykonatelné ke dni 20.12.2010.

Z-1596/2011-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k 1/2 nemovitosti, pohledávky ve výši 477.000 Kč s příslušenstvím

Obec Zabuřany, č.p. 1, 41771
Zabuřany, RČ/IČO: 00266647

Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina, RČ/IČO: 511013/250

Parcela: St. 58

Z-8195/2011-509

Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické

Předměstí, 41801 Bílina, RČ/IČO: 540830/1580

Parcela: St. 58

Z-8195/2011-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-jih, 16 Ex-13289/2008 ze dne 20.05.2011. Právní moc ke dni 06.06.2011.

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Obec: 567868 Zabuřany

List vlastnictví: 460

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

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-3075/2009-509

Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina, RČ/IČO:
511013/250

Parcela: St. 58

Z-3076/2009-509

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih 16 Ex-13289/2008 ze dne 23.02.2009.

Z-3076/2009-509

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Novobranská 269/20,
Litoměřice, 412 01 Litoměřice 1

Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina, RČ/IČO:
511013/250

Z-9688/2010-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Teplice, 45 EXE 1890/2010-10 ze dne 23.09.2010; uloženo na prac. Teplice

Z-9688/2010-509

Balherr Rudolf, Břežanská 50/4, 41801 Bílina, RČ/IČO:
511013/250

Parcela: St. 58

Z-10976/2010-509

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-5396/2010 -24 ze dne 18.11.2010.**

Z-10976/2010-509

soudní exekutor Mgr. Svoboda Martin

Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické
Předměstí, 41801 Bílina, RČ/IČO: 540830/1580

Z-457/2012-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 65 EXE-241/2011 -8 ze dne 28.12.2011. Právní moc ke dni 11.02.2012; uloženo na prac. Teplice

Z-457/2012-509

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Gutwirth Luděk, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické
Předměstí, 41801 Bílina, RČ/IČO: 540830/1580

Z-1224/2015-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-706/2015 -23 ze dne 26.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 03.03.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-1224/2015-509

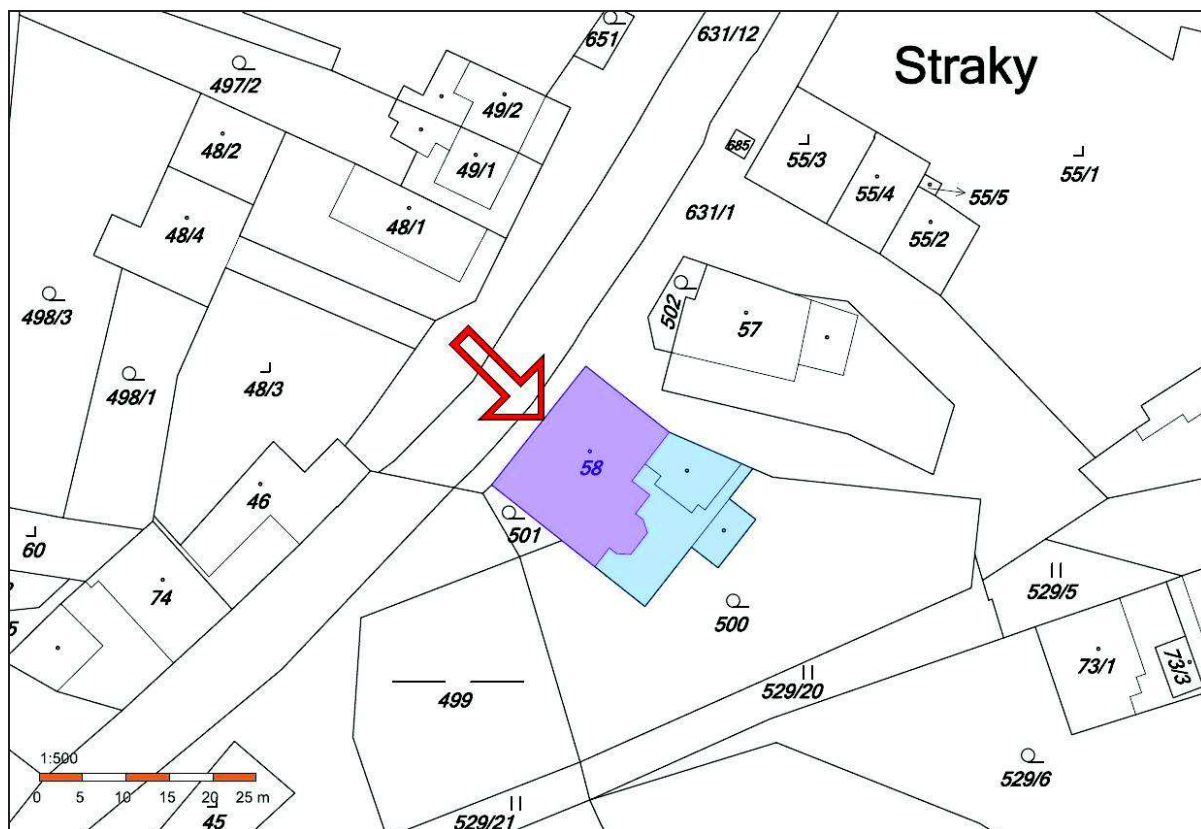
D Jiné zápisy

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 7

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

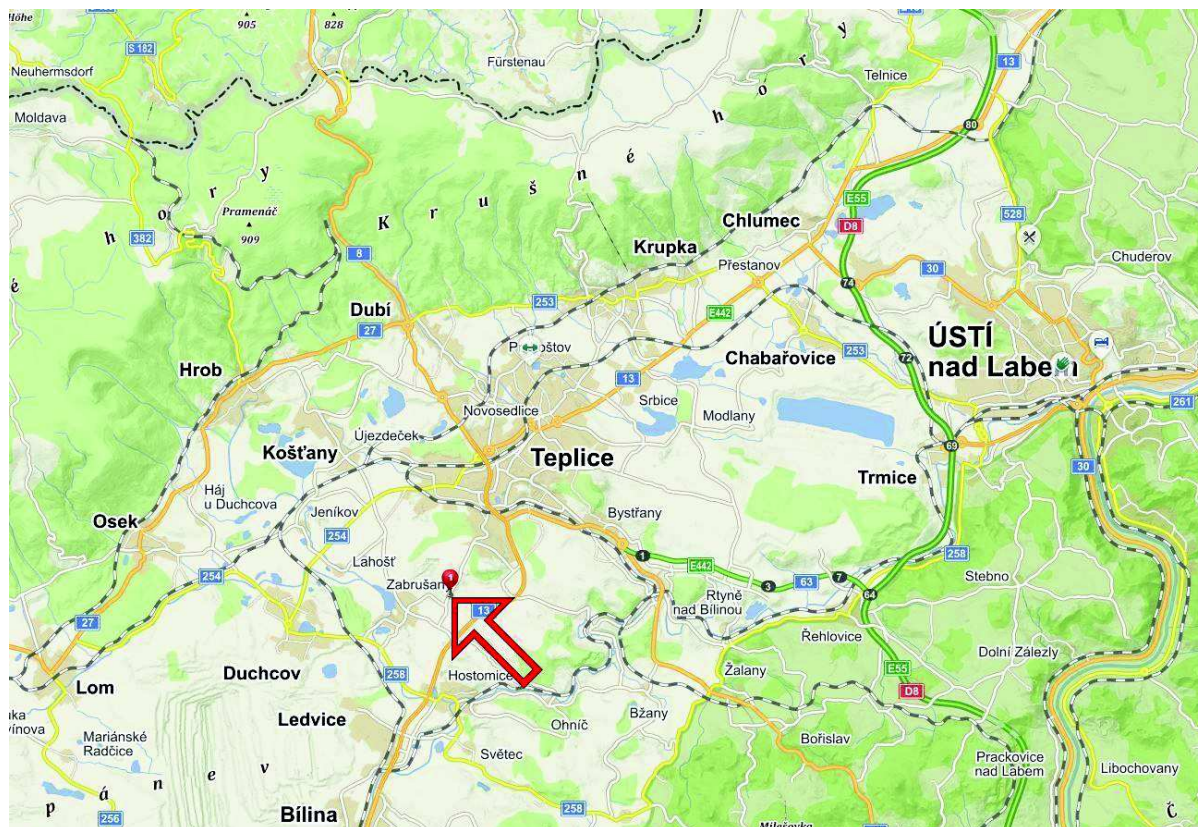


Kopie katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace



Mapa oblasti



Podací lístek – dopis

Podací lístek		
Výplň pošta: 612 00 Brno 12 231		
RR201896068CZ 695 Cena služby: 69.00Kč		
DR, UX		
26.02.18 0.011kg 403250 43 246		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 69.00Kč		
Placeno v hotovosti: 69.00Kč		
Odesílatel Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV		
Ing. Tomáš Hudec - jednatel		
Provozovna Brno, Riegrova 44		
51 00 Brno, IČO: 255 23 155		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát: Luděk Butwirth		Dobírka Kč
Sídliště Za Chlumem 750		0.00
Bílina		Udaná cena Kč
418 01		XXXXXXXXXX
*Tel. číslo: +420		Kód zákazníka (adresáta)
*E-mail:		
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.011kg	69.00Kč
Podací číslo	Poznámka (doplňkové služby)	Placeno v hotovosti
RR201896068CZ	DR, UX	69.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Místo pro podací nálepky		Odesílatel:
612 00 Brno 12		Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
RR 20189606 8 CZ		Ing. Tomáš Hudec - jednatel
DOPORUČENÉ - NEPRODLOŽOVAT LHUTU		Provozovna Brno, Riegrova 44
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI		612 00 Brno, IČO: 255 23 155
Prohlášení doručovacího orgánu:		Adresát:
Adresátovi byla zanechána Výzva a Poučení		pan
dne		Luděk Butwirth
Zásilka byla připravena k vyzvednutí		Sídliště Za Chlumem 750
ode dne		Bílina 418 01
Jméno a příjmení doručovatele		Odesílatel:
Podpis doručovatele		Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
PETRA RULFOVÁ		Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Razítko		Provozovna Brno, Riegrova 44
Jméno a příjmení vydávající osoby		612 00 Brno, IČO: 255 23 155
Podpis vydávající osoby		Označení písemnosti:
Užitý vzor Kikonošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105		DORUČENKA
		Adresát:
		pan
		Luděk Butwirth
		Sídliště Za Chlumem 750
		Bílina 418 01
		Prohlášení příjemce zásilky
		Jméno a příjmení příjemce
		Potvrzují převzetí této zásilky dne
		Podpis