

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3455/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Tři Sekery u Kynžvartu, obec Tři Sekery, okres Cheb:
pozemku **parc.č. St. 39**, jehož součástí je stavba **č.p. 28, rodinný dům**
a pozemku **parc. č. 873**, 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 nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 701/14

Datum místního šetření: 18. července 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 18. července 2017 – k datu místního šetření

**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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

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 vyhotovení: 30. srpna 2017

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 701/14-71 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Ladislava Švece. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 18. července 2017.

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.

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 přikládáná 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 135** vyhotovený dne 14.7.2015 pro k.ú. Tři Sekery u Kynžvartu:

A: Vlastník: Opavová Helena, sídliště Lučina 331, 34813 Chodová Planá Podíl 1/2
Švec Ladislav, č.p. 28, 35301 Tři Sekery Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 39** - 455 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **Tři Sekery, č.p. 28**, rod. dům
Stavba stojí na pozemku: p.č. St. 39

Dle nahlížení do katastru nemovitostí <http://nahlizeniidokn.cuzk>:

C: Omezení vlastnického práva: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Tři Sekery u Kynžvartu z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 18.7.2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan L. Švec neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 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 nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 28 na pozemku parc. č. St. 39
- Vedlejší stavba č.p. 28 na pozemku parc. č. St. 39
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 39, 873
- Pozemek parc.č. St. 39 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 455 m²
- Pozemek parc.č. 873 - ostatní plocha o výměře 108 m²

Nemovitost se nachází v obci Tři Sekery, číslo popisné 28. Ostatní zástavba v okolí je tvořena starými rodinnými domy a bytovými domy asi ze 70. let 20. st. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané hlavní zpevněné silnici procházející obcí – parc.č. 900/3 (LV 1, Obec Tři Sekery), parc.č. 879/1 (LV 319, Karlovarský kraj) a dále po vlastním pozemku parc.č. 873. Podle programu Aquarius je kód záplavy 3 – střední riziko.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	924
Poloha obce:	Obec Tři Sekery se nachází 25 km jihovýchodně od Chebu a 5 km západně od Mariánských Lázní. Nachází se v členité lesnaté krajině u západních hranic, jižně od obce je CHKO Český les.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ 1.-3. st., MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodů a služeb
Občanská vybavenost:	Pošta, zdravotnické zařízení, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 200 m východně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Staré rodinné domy, bytové domy asi ze 70. let 20. st.
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Príslušenství	Vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze zahrady
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

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Vodovod pravděpodobně není zaveden (na pozemku parc.č. 32 je studna s ručním čerpadlem)
Kanalizace:	Kanalizace pravděpodobně není zavedena
Elektrická síť:	230 V (vzdušné vedení)
Plyn:	Pravděpodobně není zaveden
Telefon:	Pravděpodobně 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 ve městě Tři Sekery, číslo popisné 28. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou na části s provizorně zařízeným obytným podkrovím.

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

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Nepravidelný, přibližně obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Asi jen provizorně zřízené podkroví na části půdorysu
Základy	Základové pásy
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Eternitové šablony, vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Chybí
Fasádní omítky	Vápenocementové omítky
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, vstup je ze zahrady do zádveří přistavěného k jihovýchodní straně domu. K zádveří je ještě přistavěno suché WC přístupné zevnitř.

Dům je zastřešen sedlovou střechou, přístavba zádveří je zastřena pultovou střechou. V půdním prostoru je pravděpodobně na části půdorysu zřízeno provizorní obytné podkroví (není započítáno do užité plochy domu).

Jihozápadní část domu tvoří vedlejší stavba – sklad, z jihovýchodní strany má velká vrata. Kolem domu z jihovýchodní strany je zatravněná zahrada (parc.č. St. 39) s okrasnými stromy a keři, pozemek parc.č. 873 je zatravněný, tvoří příjezd k domu.

Kolem domu z ostatních stran je zahrada parc.č. 32, která je pravděpodobně užívána s domem, je na ní i studna. Tato parcela je jiného vlastníka – LV 1, Obec Tři Sekery.

Dům je zděný, předpokládaná průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a pultovou střechou s vlnitým plechem. Krov je dřevěný. Fasáda je vápenocementová hladká, klempířské konstrukce chybí. Okna jsou dřevěná dvojí, otvíraná ven a dovnitř. Koupelna v domě asi není, WC je suché. Vytápění je asi lokální s kamny na tuhá paliva.

Dům je připojen asi jen na elektřinu. Vodovod, kanalizace ani zemní plyn není pravděpodobně zaveden, je ale možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1910 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- vnější omítky jsou přestárlé, na přístavku z části opadané - přestárlá střešní krytina, na několika místech poškozené šablony
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou, pravděpodobně bez rozvodů vody a kanalizace, s nízkým stupněm vybavení (bez koupelny, suché WC).

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry stavby byly zjištěny z katastrální mapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	základní část	16,70	8,50	2,80	141,95	397,46
	část 2 vč. zastřešení	11,20	1,70	2,40	19,04	45,70
	Celkem 1.NP				160,99	443,16

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,70	8,50		141,95	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,50		319,39
Celkem zastřešení					319,39

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	160,99	443,16
zastřešení		319,39
Celkem	160,99	762,55

Užitná plocha domu

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP	160,99	0,70	112,69
Celkem zaokrouhleno			113,00

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	762,55		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K _s	-	0,80		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,163
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 neizolované	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	z cihel pálených 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	eternitové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenocementové omítky	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	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Schody	dřev. žebříkové	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 dvojí, otv. ven a dovnitř	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální - kamna TP	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230 V	P	0,04300	100	0,04300	0,46	0,01978
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
20	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000

23	Vybavení kuchyní	sporák TP	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	chybí	C	0,04100	100	0,04100	0,00	0,00000
25	Záchod	chybí	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
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		0,64836
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,64836
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 569,20
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1910
Stáří			S	roků				107
Opotřebení - odborný odhad			O	%				70,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 959 143,46
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 959 143,46
Odpočet na opotřebení		70,00 %	O	Kč				-1 371 400,42
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				587 743,04
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				587 743,04

2.3 Vedlejší stavba

Jihozápadní část domu tvoří vedlejší stavba - sklad. Pro ocenění se předpokládá, že je přízemní, zděná, se sedlovou střechou, nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě. Technický stav je podprůměrný.

Výpočet výměr

Výměry stavby byly zjištěny z katastrální mapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	sklad	4,10	8,50	2,80	34,85	97,58
	Celkem 1.NP				34,85	97,58

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	4,10	8,50		34,85	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,50		78,41
Celkem zastřešení					78,41

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	34,85	97,58
zastřešení		78,41
Celkem	34,85	175,99

2.3.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Vedlejší stavba - sklad						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	bez podkroví	
Rok odhadu								2017
Rok pořízení resp. kolaudace								1910
Stáří		S	roků					107
Základní cena dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m³					1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod		ZC	Kč/m³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m³					175,99
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-					0,80
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-			CZ-CC 1274		2,113
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	základové pasy	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	trámové	P	0,19300	100	0,19300	0,46	0,08878
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	eternitové šablony	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	omítky vápenné	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	vrata dřev. svlaková	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,78978
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,78978
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				1 668,81
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1910
Stáří		S	roků					107
Opotřebení - odborný odhad		O	%					70,00
Výchozí cena		CN	Kč					293 693,87
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					293 693,87
Odpočet na opotřebení 70,00 %		O	Kč					-205 585,71
Cena po odpočtu opotřebení			Kč					88 108,16
Cena ke dni odhadu		CS	Kč					88 108,16

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, vrata plotová laťová, suché WC).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	587 743,04	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	88 108,16	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	675 851,20	
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	23 654,79

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 – 08/2017.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 4 640 m² Tři Sekery - Krásné, okres Cheb

prodej rozlehlého pozemku v obci Krásné u Tří Seker nedaleko Mariánských Lázní. Pozemek je rovinatého charakteru o celkové výměře 4640 m², vhodný k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku je elektřina a voda. K pozemku je přivedena nová asfaltová komunikace. Pozemek se nachází kousek u lesa a má krásný výhled. Do obce jezdí pravidelná autobusová doprava.

- Celková cena: **1 392 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **300 Kč**
- Aktualizace: **26.07.2017**
- Plocha pozemku: **4640 m²**



Prodej stavebního pozemku 5 094 m² Tři Sekery - Krásné, okres Cheb

Prodej tří parcel v katastrálním území Krásné u Tří Seker v části tzv. Malé Krásné. Jednotlivé plochy parcel jsou 178 m² + 2454 m² + 2462 m². Elektřina a voda na hranici parcely. Kanalizace není.

- Celková cena: **2 098 728 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **412 Kč**
- Aktualizace: **17.08.2017**

- Umístění objektu:**Okraj obce**
- Plocha pozemku:**5094 m²**
- Doprava:**Silnice**



Prodej stavebního pozemku 2 357 m², Tři Sekery, okres Cheb

Stavební pozemek o výměře 2.357 m². Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Pozemek se nachází v klidné části na okraji obce. Oplocen živým plotem. Vhodný k výstavbě rodinného domu. Mariánské Lázně 11 km, nedaleko státní hranice.

- Celková cena:**1 079 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**458 Kč**
- Aktualizace:**24.08.2017**
- Umístění objektu:**Okraj obce**
- Plocha pozemku:**2357 m²**
- Doprava:**Silnice, Autobus**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 300 - 458 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **350 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 39	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a zahradou	455	350,00	159 250,00
873	ostatní plocha	příjezd k domu	108	350,00	37 800,00
Celkem parcely			563		197 050,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 28	587 743,04
Vedlejší stavba - sklad	88 108,16
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	23 654,79
<i>Stavby celkem</i>	699 505,99
<i>Pozemky :</i>	
St. 39	159 250,00
873	37 800,00
<i>Pozemky celkem</i>	197 050,00
Celkem	896 555,99
Celkem po zaokrouhlení	896 560,00

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 prodejkách 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 v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz – 08/2017.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 146 m², pozemek 1 893 m², Teplá - Beranov, okres Cheb

Nabízíme k prodeji RD 3+1 na okraji obce Beranov, okres Cheb. Dům byl postaven v roce 1948. Nachází se na okraji pozemku, přímo u sjezdu ze silnice. Zahrada (1893 m²) by se dala využít jako okrasná, nebo pro další stavbu. Střecha domu je břidlicová.

Celý dům je v horším stavu, obyvatelný až po rekonstrukci. Při vstupu do domu jsou po pravé straně 2 pokoje. První pokoj (42 m²) má okna do ulice a je průchozí do druhého pokoje. Z druhého pokoje (40 m²) je výhled do krajiny. Z chodby, která vede středem domu, se od dveří dostaneme rovně do místnosti, která by mohla sloužit jako kuchyň (30 m²). Od kuchyně je z levé strany malý pokoj (24 m²) s klenutým stropem. Krov domu je v dobrém stavu. Koupelnu a WC by bylo možné přebudovat z bývalého chlívků. Na pozemku u domu je studna s pitnou

vodou. Beranov je malá vesnice, část města Teplá. Nachází se asi 3,5 km na severovýchod od Teplé.

- Celková cena: **531 900 Kč za nemovitost, 3 643 Kč/m²**
- Aktualizace: **06.06.2017**
- Stav objektu: **Špatný**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **146 m²**
- Plocha pozemku: **1893 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Elektřina: **230V**



Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 560 m², Klimentovská, Velká Hleďsebe

Nabízíme k prodeji dům, který je součástí dvojdomku, jedná se o třípodlažní nemovitost, ve Velké Hleďsebi, v ulici Klimentovská, ve vzdálenosti 2,5 km od centra Mariánských lázní. O předpokládané užitné ploše 125 m², nacházející se na pozemku o výměře 560 m². Dům je po částečné rekonstrukci. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě.

- Celková cena: **599 000 Kč za nemovitost, 4 792 Kč/m²**
- Aktualizace: **28.06.2017**
- Poloha domu: **Řadový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **60 m²**
- Užitná plocha: **125 m²**
- Plocha pozemku: **560 m²**
- Sklep: ano
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 465 m², ul. Lipová, Skalná

Prodej rodinného domku – chalupy 3+1 se zahradou a garáží v klidné části Skalné. V přízemí je kuchyň a pokoj, v patře další dva pokoje a vstup na půdu. Ve sklepě je kotel na tuhá paliva a koupelna s prádelnou a WC. Odsud je vstup na dvorek. Určeno k rekonstrukci. Elektřina 220 380 V, přípoj plynu. Odpad do kanalizace.

- Celková cena: **800 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Celková cena: **769 000 Kč bez provize, 4 806 Kč/m²**

- Aktualizace: **15.08.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **160 m²**
- Plocha pozemku: **465 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 212 m², pozemek 1 300 m², Libá, okres Cheb

Prodáváme rodinný dům určený k celkové rekonstrukci v centru obce Libá cca 6 km od Chebu. RD stojí na parcele o výměře 1300 m² v centru obce. Součástí pozemku je přízemní stavba a studna.

- Celková cena: **1 000 000 Kč za nemovitost, :212=4 717 Kč/m²**
- Poznámka k ceně: **Provize 5%+DPH**
- Aktualizace: **30.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 2 podzemních**
- Plocha zastavěná: **130 m²**
- Užitná plocha: **212 m²**
- Plocha pozemku: **1300 m²**
- Sklep: **25 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**
- Telekomunikace: **Telefon**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**



Stanovení porovnávací ceny

Užitná plocha oceňovaného domu je 113 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	Tři Sekery	asi 4+1	ne	563	RD 1NP, r. 1910. Zanedbaná údržba, bez vody a kanalizace. Okna dřevěná původní, kamna TP, prkna na sraz, keram. dlažba, suché WC. Elektro. Zahrada, vedl. stavba.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Teplá-Beranov	3+1	ne	1893	RD 1NP, r. 1948. K celk. rekonstr.- bez vnitřního vybavení, dřev. okna, vytápění kamna TP, studna. Zahrada, vedl. stavba.
2	Velká Hleďsebe	asi 3+1	ne	560	RD 1PP+2NP. Nové vytápění- el. přímotopy. Okna dřev., prkna na sraz. Zahrada.
3	Skalná	3+1	ano	465	RD 1PP+2NP. K celk. rekonstrukci. Okna dřev., prkna na sraz, dlažba, ÚT kotel na TP, koupelna s WC v 1.PP, zaveden ZP. Zahrada, garáž u domu.
4	Libá	asi 4+1	ne	1300	RD 1PP+1NP+podkroví. Okna dřev., kamna TP. Zavedena voda, septik. Zahrada.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	3 643	0,90	3 279	0,98	1,00	1,00	1,03	1,06	1,00	1,07	3 064
2	4 792	0,90	4 313	1,04	0,97	1,00	1,10	1,00	1,02	1,13	3 817
3	4 806	0,90	4 325	1,02	0,97	1,03	1,07	0,99	1,00	1,08	4 005
4	4 717	0,90	4 245	0,97	0,97	1,00	1,04	1,04	1,00	1,02	4 162
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	3 762
Užitná plocha										m²	113
Porovnávací cena										Kč	425 106
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	425 000

Koeficienty	Je-li porovnávána 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

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je oceňovaná nemovitost pronajímána. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 135 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.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	896 560,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	425 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	450 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	225 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	180 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: čtyřistapadesátisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jednoosmdesátisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 225 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 30. srpna 2017

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. 3455/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 30. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

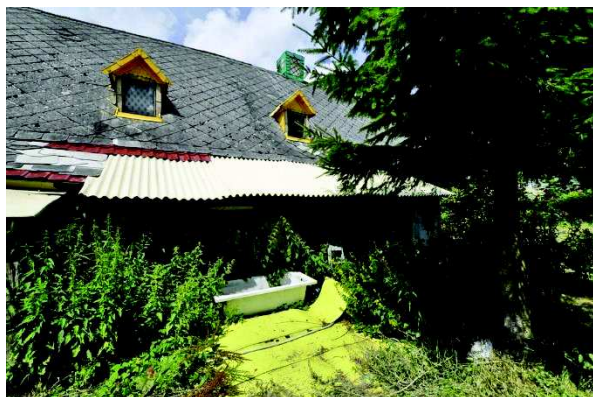
Výpis z katastru nemovitostí LV 135 – str. 1, 6

Výřez z katastrální mapy

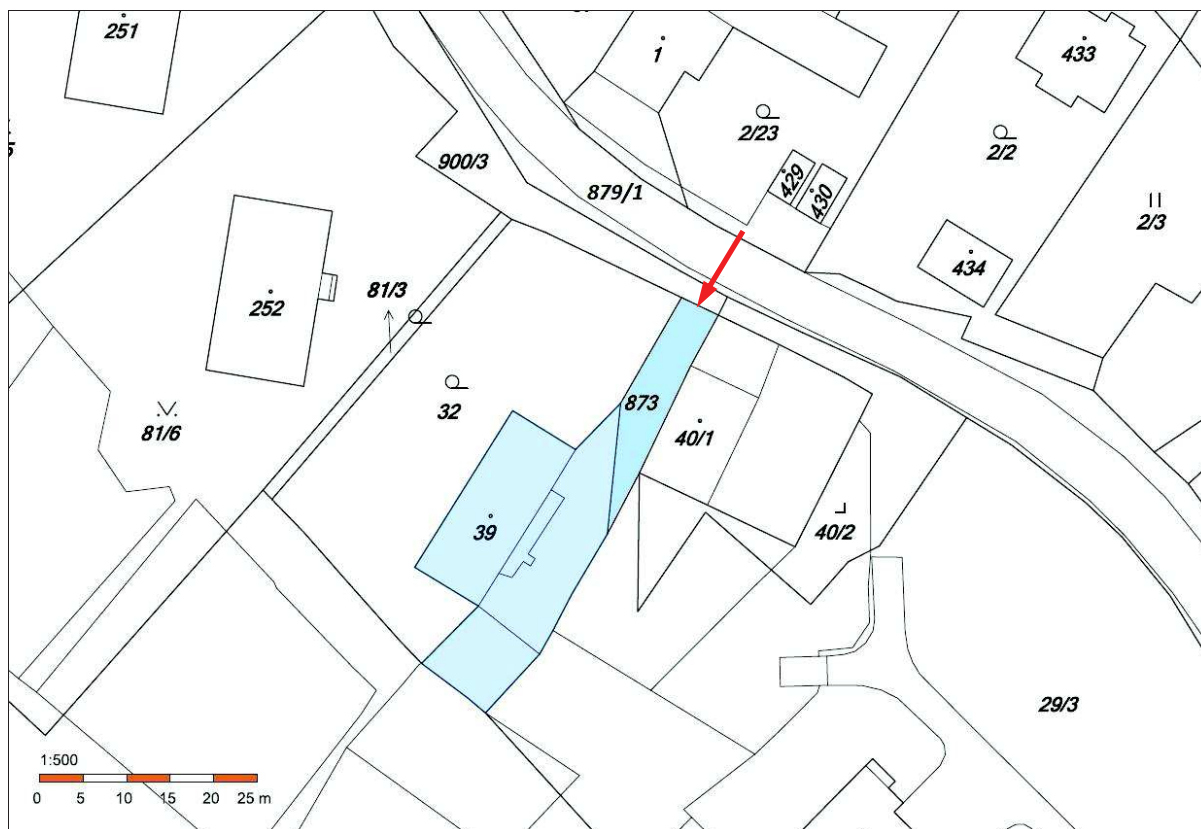
Mapa oblasti

Podací lístek a doporučený dopis

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Tři Sekery u Kynžvartu



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Tři Sekery u Kynžvartu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2015 20:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 701/14 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554880 Tři Sekery

Kat.území: 770850 Tři Sekery u Kynžvartu

List vlastnictví: 135

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Opavová Helena, sídliště Lučina 331, 34813 Chodová Planá	655324/1453	1/2
Švec Ladislav, č.p. 28, 35301 Tři Sekery	610713/1448	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 39	455	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tři Sekery, č.p. 28, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39				
873	108	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chebu 0 D-425/2014 -38 ze dne 25.03.2015. Právní moc ke dni 23.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2015. Zápis proveden dne 06.05.2015.

V-3461/2015-402

Pro: Švec Ladislav, č.p. 28, 35301 Tři Sekery

RČ/IČO: 610713/1448

Opavová Helena, sídliště Lučina 331, 34813 Chodová Planá

655324/1453

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

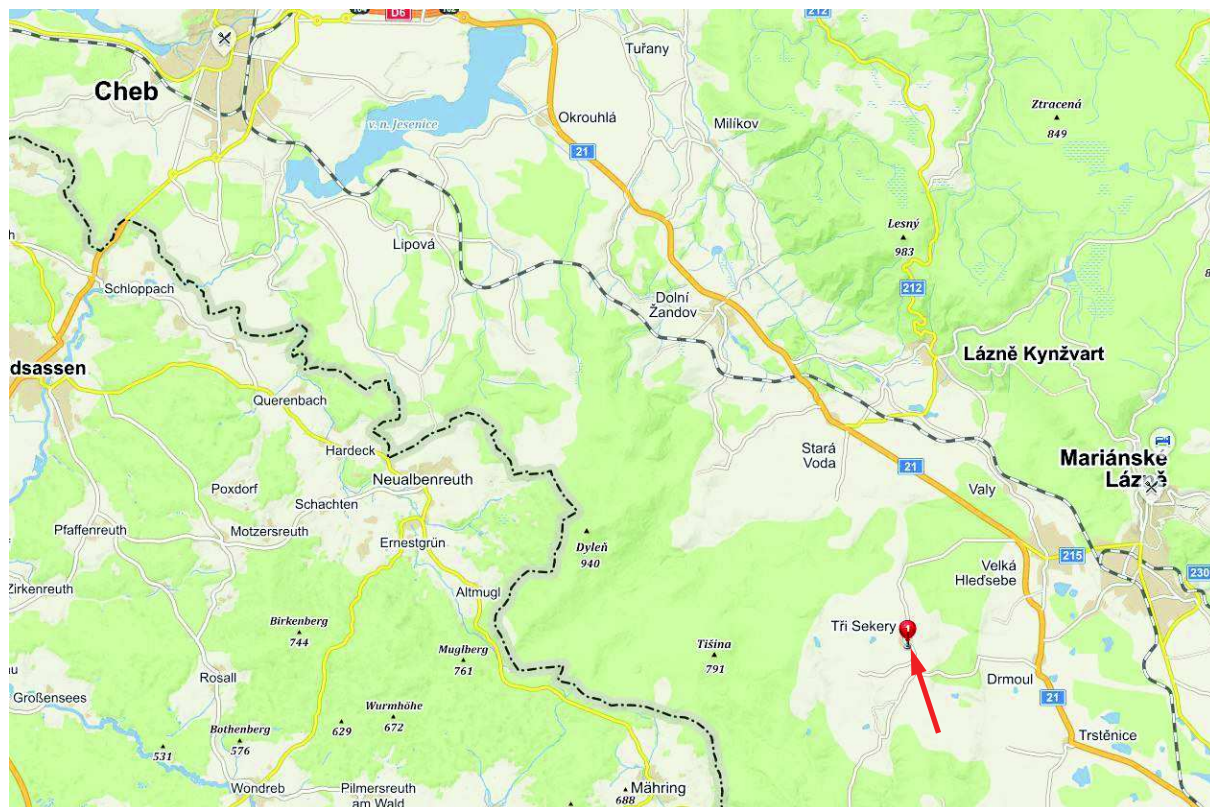
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.07.2015 21:12:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Mapa oblasti



Podací lístek a doporučený dopis

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 231

RR209043613CZ 640 Cena služby: 61.00Kč
DR, NL
02.08.16 0.010kg 358374 75 359
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
Kód zákazníka (odesílatele)

*Tel. číslo: +420:
*E-mail:

Adresát: Ladislav Švec
Tř. Sekery 28
353 01
Kód zákazníka (adresáta)

*Tel. číslo: +420:
*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	61.00Kč

Podací číslo	Poznámka (doplňkové služby)	Placeno v hotovosti
RR209043613CZ	DR, NL	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Místo pro podací nálepku

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec
Znalecká k
Riegrova 44
BRNO 612 00
pan
Ladislav Švec
Tř. Sekery 28
353 01

Místo pro výplatné

612 00 BRNO 12
RR209043613CZ
02.08.16 0.010kg 358374 75 359
DR, NL 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč
Placeno v hotovosti: 61.00Kč

R
Doporučená
Recommarad
Česká pošta
RR 20904361 3 CZ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Prohlášení doručujícího orgánu:
Adresátovyše zanechána Výzva a Poučení
dne 02.08.16
Zásilka byla připravena k vyzvednutí
ode dne 02.08.16
Bohumila Kopáčková
Podpis doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec
Riegrova 44
BRNO 612 00
Označení písemnosti:

DORUČENKA

Adresát: pan
Ladislav Švec
Tř. Sekery 28
353 01

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce
Potvrzuji převzetí této zásilky dne
Podpis

Razítko
Jméno a příjmení vydávající osoby
Podpis vydávající osoby

Užitý vzor: Kikonošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105