

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 262-070/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Pelhřimov, obec Pelhřimov okres Pelhřimov:
stavba RD č.p. 1091 na parcele 2360/6 LV 10001 a stavba bez čp/če jiná stavba na parcele
2360/7 LV 10001.

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 1325/05

Datum místního šetření: 26. června 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 26. června 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3

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. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 19. července 2018

Tento posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1325/05-472 je třeba stanovit **obvyklou cenu o velikosti id. 2/3** nemovitých věcí ve vlastnictví povinných: Miroslava Loušová, Petr Louša, Radek Louša. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 26. června 2018.

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 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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

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

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 5366 ze dne 29.03.2018 pro k.ú. Pelhřimov:

A: Vlastník:

Louša Radek, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov

Podíl 1/3

Loušová Miroslava Ing., Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci dle LV 5366 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Stavby: **Pelhřimov č. p. 1091** – rod. dům na parcele č. 23060/6., LV 10001
Stavba bez čp/če – jiná stavba na parcele č. 2360/7, LV 10001

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
Předkupní právo
Zástavní práva exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
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. Pelhřimov z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 26. června 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinných neboť si nepřevzali zásilku s informacemi 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. a 457/2017 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 – v pl. znění(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:

- Stavba RD Pelhřimov č.p. 1091 na pozemku parc. č. 2360/6, LV 10001
- Stavba bez čp/če jiná stavba na pozemku parc. č. 2360/7, LV 10001

Nemovitosti se nacházejí ve městě Pelhřimov, v katastrálním území Pelhřimov. Pelhřimov je město v kraji Vysočina 27 km západně od Jihlavy. Nemovitosti leží při jihovýchodním okraji města při ulici Skryšovská a jsou součástí většího provozního areálu. Okolní zástavba je tvořena spíše průmyslovými areály a sklady. Oceňované nemovitosti jsou též průmyslového charakteru, jedna je však užívána jako rodinný dům a druhá je pravděpodobně užívána jako sklad či dílna. Obě nemovitosti leží na parcelách, které jsou ve vlastnictví města Pelhřimov, okolní pozemek a přístupový pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není zde právně ošetřen přístup k nemovitosti. Nemovitosti jsou orientovány fasádní stranou na sever a jsou umístěny přímo za sebou.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	16 105
Poloha obce:	Město Pelhřimov leží v kraji Vysočina cca 30 km západně od Jihlavy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, SŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Supermarket
Občanská vybavenost:	Sportovní areály, ubytovací zařízení, koupaliště, restaurace, zdravotní střediska
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihovýchodní okraj města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén svažité k západu
Převládající zástavba:	Převážně průmyslové areály
Parkovací možnosti:	Na veřejném pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 1.NP a sklonitou střechou
Příslušenství	Vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z pozemku
Možnost dalšího rozšíření	ne
Technická hodnota	objekt v průměrném stavebně-technickém stavu

1.2.2 Připojení objektů na inženýrské sítě

nemovitost byla přístupná pouze zvenčí, skutečné připojení nebylo možno zjistit, jde pouze o předpoklad.

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná
Elektrická síť:	220/380
Plyn:	Pravděpodobně nepřipojen
Telefon:	Pravděpodobně ano

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 Pelhřimov č.p. 1091 při Ulici Skřýšovská. Jde o dům samostatný, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou.

Vzhledem k tomu, že byla nemovitost přístupná pouze zvenčí (vedlejší komunikace), materiálové a konstrukční řešení byly zjištěny pouze obhlídkou zvenčí.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, obdélníkový
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Původní
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Nezateplená

Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatný, čelní štít je orientován k severu. Vchod je z boku, z východní strany. Příjezd k domu je ze severní části z vedlejší veřejné komunikace. Nemovitost je umístěna za bránou, i když je pozemek ve vlastnictví města Pelhřimov. V době příjezdu znalce byla brána uzamknuta.

Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou. Krytina je plechová. Fasáda je nezateplená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je pravděpodobně kotlem na tuhá paliva. Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně veřejný vodovod a kanalizaci.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1970, skutečné stáří domu nebylo možné zjistit
Zjištěné závady	- nemovitost v původním stavu - přestárlá fasáda - pravděpodobně narušená střešní krytina a klempířské konstrukce
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, se značně zanedbanou údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění – rodinný dům

Vzhledem k tomu, že objekt nebyl přístupný, rozměry stavby byly zjištěny z fotomapy, katastrální mapy a obhlídkou zvenčí.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	25,09	10,65	3,00	267,21	801,63
	Celkem 1.NP				267,21	801,63

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	25,09	10,65		267,21	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		133,61
Celkem zastřešení					133,61

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	267,21	801,63
zastřešení vč. podkrovní		133,61
Celkem	267,21	935,24

Užitné plochy domu

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

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP	267,21	0,70	187,047
Celkem			187,50

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.
- Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
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	935,24		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	1,05		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,167
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	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	plechová	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápněné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	břizolit	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	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá špaletová nebo zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky, textilní krytiny, dřevěné	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová popř. sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000

27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,94600
	Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,94600
	Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				4 929,18
	Rok odhadu							2018
	Rok pořízení							1970
	Stáří		S	roků				48
	Způsob výpočtu opotřebení	(odborným odhadem)						odhadem
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
	Opotřebení		O	%				65,00
	Výchozí cena		CN	Kč				4 609 966,30
	Stupeň dokončení stavby		D	%				100,00
	Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč				4 609 966,30
	Odpočet na opotřebení	65,00 %	O	Kč				-2 996 478,10
	Cena ke dni odhadu		CS	Kč				1 613 488,20

2.3 Budova - Sklad

Tato stavba se nachází za rodinným domem. Fasáda je orientovaná na sever a vstup je z boku, z východní strany. Budova je stejného charakteru jako RD. Jedná se tedy o stavbu přízemní, zděnou, nepodsklepenou, se sklonitou střechou.

Výpočet výměr pro ocenění

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	33,00	12,30	3,00	405,90	1217,70
	4,50	3,67	3,00	16,52	49,55
	8,30	0,70	3,00	5,81	17,43
Celkem 1.NP				428,23	1 284,68

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	33,00	12,30		405,90	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		202,95
Celkem zastřešení					202,95

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Zastavěná plocha objektu přesahuje 100 m²; podle § 12 odst. 1 vyhlášky se jedná o budovu pro skladování a manipulaci- tedy budovu typu S.

Výpočet ceny - budova		Pelhřimov		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18		
Budova - § 12 a příloha č. 8	Skladování a manipulace	typ	S	CZ-CC 1252	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m³	2 231,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	1 487,63	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,00	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	428,23	
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93541	
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	1,00000	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05	

Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		Ki	-	2,116		
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	betonové pasy s izolací	S	0,13200	100	0,13200	1,00	0,13200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	jakékoliv běžného provedení	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	sklonitá střecha	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	pozink. Plech	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	jednovrstvé vápenné omítky , nástřiky nebo nátěry	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
8	Úprava vněj. povrchů	břizolit	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	Kovová, dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	dřevěná dvojí	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,93000
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	-	0,93000		
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		ZCU	Kč/m ³	4 049,07		
Rok odhadu						2018		
Rok pořízení						1970		
Stáří				S	roků	48		
Způsob výpočtu opotřebení				(odborným odhadem)		Odhadem		
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	100		
Opotřebení stavby				O	%	65,00		
Výchozí cena stavby				CN	Kč	6 023 518,00		
Stupeň dokončení stavby				D	%	100,00		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč	6 023 518,00		
Odpočet na opotřebení stavby				O	Kč	-3 915 286,70		
Cena ke dni odhadu				CS	Kč	2 108 231,30		

2.4 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 – 07/2018.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 914 m²Rynárec, okres Pelhřimov

Prodej stavební parcely uprostřed obce Rynárec o výměře 914m². V současné chvíli se na pozemku nachází budova s číslem popisným vhodná ke kompletní rekonstrukci popř. k

demolici. Napojení na elektřinu. Na pozemku se dále nachází studna, plyn, voda a kanalizace jsou na hranici pozemku. Vhodné k umístění novostavby, hezké rovinaté místo ! V obci veškerá vybavenost (škola, školka, pošta, potraviny, pohostinství). Od Pelhřimova vzdáleno 5 km. Možnost hypotéky

Celková cena: **435 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **476 Kč**

Aktualizace: **04.12.2017**

Plocha pozemku: **914 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 082 m² Slovanského bratrství, Pelhřimov

Jedná se o stavební parcelu 1.082m² umístěnou v dosahu centra města ul. Slovanského bratrství v Pelhřimově naproti nemocnici. Na pozemku bylo plánováno umístění stavby nízkoenergetického rodinného domu 5+kk s příslušenstvím a dvěma stáními pro vozidla. Projektová dokumentace je součástí ceny. Dle ÚP je možné umístění stavby dle vlastního návrhu projektu. Nově je zřízena přípojka el. energie, na hranici pozemku napojení dešťové i splaškové kanalizace vč. obecního vodovodu. V rohové části pozemku je umístěna zděná stavba 33m² vhodná např. jako zahradní domek. Veškerá dokumentace k náhledu v RK. Pro více informací volejte makléře nabídky.

Celková cena: **1 395 780 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **1 290 Kč**

Aktualizace: **18.06.2018**

Plocha pozemku: **1 082 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 476 – 1290 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **1 000 Kč/m²**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2360/6	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD	258	1 000,00	258 000,00
2360/7	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod vedlejší zděnou stavbou	430	1 000,00	430 000,00
Celkem parcely			688		688 000,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.5.1 Rodinný dům a sklad

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 1091	1 613 488,20
Budova - Sklad	2 108 231,30
<i>Stavby celkem</i>	3 721 719,50
<i>Pozemek:</i>	0,00
Celkem	3 721 719,50
Celkem po zaokrouhlení	3 721 720,00

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 vlastní databáze realizovaných prodejků nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 07/2018.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 995 m² Pelhřimov, okres Pelhřimov

Obytnou část tvoří 2 x byt 3+1 + samostatná garsoniéra. Za domem velká navazující zahrada (660 m²) s bazénem a skleníkem. Na hranici pozemku je přípojka plynu (kaplička). Na zahradě se nachází studna. Součástí prodeje je i vedlejší stavba (v přízemí garáž a v patře obytná místnost) s navazujícím pozemkem 174 m². Nemovitosti tvoří jeden funkční celek a svojí polohou a velikostí je možno část z nich využít ke komerčním účelům. Vhodné na bydlení a k tomu zřízení provozovny na podnikání.

Celková cena: 5 200 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 21.06.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 995 m²



Prodej chalupy 150 m², pozemek 1 600 m² Pelhřimov - Radětín, okres Pelhřimov

Nabízíme exkluzivně k prodeji venkovské stavení na velice zajímavém a dostupném místě v obci Radětín, v těsné blízkosti okresního města. Zastavěná plocha + nádvoří 700m², zahrada 870m² s pěkným výhledem do kraje. Nemovitost tvoří původní selské stavení, obytná část 1+1, koupelna, WC, kamenný klenutý sklep a velký průlezový komín s domácí pekárnou. Součástí zastavěné plochy je uzavřený dvůr, stáje, stodola, garáž, dílna a půda. Současný majitel využívá vodu z vlastní studny, ale je možné se napojit na obecní vodovod, který vede v těsné blízkosti domu. Kanalizace je svedena do septiku. Budovy vyžadují rekonstrukci nebo přestavbu. Nemovitosti se nachází 3 km od okresního města Pelhřimov, kde naleznete veškerou občanskou vybavenost a úřady. Autem je to zhruba 5 minut do centra. V obci se nachází autobusová zastávka. V blízkém okolí možnosti kulturního i sportovního vyžití.

Celková cena: **1 049 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 20.06.2018

Stavba: smíšená

Stav objektu: špatný

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 1600 m²



Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 2 178 m² Horní Cerekev, okres Pelhřimov

Prodej chalupy 2+1 s bývalým hostincem v obci Těšenov u Horní Cerekve, okres Pelhřimov. Celková plocha 2.013 m². V 1.NP je zádveří, sál, výčep, WC a byt 2+1. Pod výčepem je sklep cca. 25 m². Na pozemku stojí stodola a chlévy. Elektřina 220/380. Vytápění lokální na tuhá paliva.

Celková cena: **890 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 22.6.2018

Stavba: smíšená

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 491 m²



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 491 m² Zajíčkov - Rovná, okres Pelhřimov

690 000 Kč

Jedná se o prodej venkovské chalupy ve tvaru "U" vhodné jak k rekreaci tak i trvalému bylení. Chalupa se nachází uprostřed obce na pozemku o celkové výměře 491m² z toho zastavěná plocha budov činí 288m². Dispozice domu je 2+1 s navazující hospodářskou částí. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Plyn v obci není. Pro více informací volejte makléře nabídky.

Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 10.6.2018

Stavba: cihelná

Stav objektu: velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 250 m²

Plocha pozemku: 13 000 m²



Stanovení porovnávací ceny pro dům Pelhřimov č. p. 1091

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Pelhřimov	neuvedeno	ne	není	RD cca 1970 v původním stavu, zanedbaná údržba, bez pozemku. Přízemní bez podkroví
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Pelhřimov	2*3+1	ano	995	2 x byt 3+1 + samostatná garsoniéra. Za domem velká navazující zahrada (660 m ²) s bazénem a skleníkem. Na hranici pozemku je přípojka plynu (kaplička). Na zahradě se nachází studna. Součástí prodeje je i vedlejší stavba (v přízemí garáž a v patře obytná místnost) s navazujícím pozemkem 174 m ² .
2	Pelhřimov	1+1	ano	1600	Nemovitost tvoří původní selské stavení, obytná část 1+1, koupelna, WC, kamenný klenutý sklep a velký průlezový komín s domácí pekárnou. Součástí zastavěné plochy je uzavřený dvůr, stáje, stodola, garáž, dílna a půda.
3	Horní Cerekev	2+1	ne	2178	V 1.NP je zádveří, sál, výčep, WC a byt 2+1. Pod výčepem je sklep cca. 25 m ² . Na pozemku stojí stodola a chlévy. Elektrina 220/380. Vytápění lokální na tuhá paliva.

4	Zajíčkov	2+1	ne	491	Chalupa se nachází uprostřed obce na pozemku o celkové výměře 491m ² z toho zastavěná plocha budov činí 288m ² . Dispozice domu je 2+1 s navazující hospodářskou částí. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku.
---	----------	-----	----	-----	---

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	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	5 200 000	0,90	4 680 000	1,03	1,00	1,05	1,50	1,15	1,15	2,15	2 176 744
2	1 049 000	0,90	944 100	1,00	1,00	1,05	0,95	1,15	1,15	1,32	715 227
3	890 000	0,90	801 000	0,90	1,05	1,00	1,00	1,15	1,15	1,25	640 800
4	690 000	0,90	621 000	0,90	1,10	1,00	0,90	1,15	1,15	1,18	526 271
Celkem průměr										Kč	1 014 761

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí a na právně neošetřený přístup k nemovitosti

3.2 Cenové porovnání – sklad

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej obchodního prostoru 352 m²Příkopy, Pelhřimov

Jedná se o prodej komerční nemovitosti v centru Pelhřimova. Nemovitost má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, zastavěná plocha je 352 m². Před nemovitostí pozemek 239m², parkování možné na veřejném parkovišti před budovou. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu a plynovod. Vytápění je ústřední, plynovým kotlem. Zásobování nemovitosti z nakládací rampy. Jedná se o smíšenou stavbu v dobrém stavu. Možnost víceúčelového využití.

Celková cena: 10 350 000 Kč za nemovitost

Aktualizace:01.07.2018

Stavba:smíšená

Stav objektu: dobrý

Typ domu:Patrový

Užitná plocha:352 m²



Prodej komerční nemovitosti 649 m² ulice Hodějovická, Pelhřimov

Jedná se o prodej komerčního objektu po kompletní rekonstrukci v letech 2006 - 2008. Rekonstrukce zahrnovala zejména novou střešní krytinu vč. zateplení, výměnu oken v celém objektu, instalaci tří vjezdových vrat, rozvod vzduchotechniky, zřízení skladu hořlavých látek s vlastní vzduchotechnikou, instalaci kamerového a zabezpečovacího systému, instalaci lapolu s odkalovačem ropných látek, rozvod elektroinstalace.

Vytápění objektu je zajištěno elektrokotlem a kotlem na LTO. Zdroj vody je zajištěn z vlastního vrtu na pozemku. Hlavní výrobní část je rozdělena na dvě velké části kde z přední části u vstupu se nachází 20m² samostatný prostor vhodný např. jako vzorková prodejna, v protěš části je 2 x vybavená klimatizovaná kancelář, na ní je navazující místnost pro zaměstnance se sprchou, dále samostatné WC vč. WC pro invalidy, dále sklad hořlavých látek. V boční části je umístěn lakovací box se skladem. Zadní část tvoří mycí box pro tři vozidla. Celý objekt je průjezdný, venkovní plochy jsou převážně asfaltové z boční oplocené části šterkové. Využití objektu je všestranné.

Celková cena: **6 490 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 14.05.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: velmi dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 649 m²



Prodej výrobní haly, prostoru 334 m² Družstevní, Kamenice nad Lipou

3 990 000 Kč (11 946 Kč za m²)

Nabízíme na prodej komerční areál s širokými možnostmi využití v Kamenici nad Lipou. Jedná se o patrovou cihlovou budovu, která je doplněna o 2. dvojice velkoprostorových garáží. Celý objekt prošel rozsáhlou rekonstrukcí v r. 2005. V hlavní budově v 1. NP se nachází byt 2+kk s příslušenstvím a v 2. NP se nachází byt 2+1 s příslušenstvím a předsíní. Nové rozvody vody, kanalizace, elektro, TV, PC a SAT. V obytné části plastová okna s 2sklem v garážích okna kovová s 2sklem. Na podlaze keramická dlažba a PVC. Vytápění: krbová kamna, el. kotel nebo tepelné čerpadlo. V případě potřeby možnost nástavby obytných podlaží nad plochami garáží. Výhodou je velká vyasfaltovaná plocha před budovou s možností bezproblémového vjezdu a výjezdu kamiónů. Celý objekt je oplocen s možností uzamčení.

Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 29.05.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 334 m²



Prodej obchodního prostoru 104 m² Polesí, okres Pelhřimov

KAVKA REAL ESTATES Vám zprostředkují ke koupi komerční budovu o ploše 104,3 m² na pozemku o výměře 373 m² v obci Polesí, okr. Pelhřimov. Dispoziční členění: zádveří, prodejna, sklad, sklad, sklad, WC + šatna, chodba k zásobovací rampě. Z inženýrských sítí je k dispozici - obecní vodovod, obecní kanalizace, elektrina 220, 380 V. Vytápění objektu je zajištěno akumulací kamny nebo krbovými kamny na tuhá paliva s výměníkem. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Velmi dobrý stav budovy. V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte makléře společnosti.

Celková cena: **790 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 19.6.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 104 m²



Stanovení porovnávací ceny pro budovu skladu v Pelhřimově

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Hala-Pelhřimov	cca 300	ne	neuvedeno	hala pro skaldování bez pozemku, původní stav bez příslušenství
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Pelhřimov	352	ne	neuvedeno	Nemovitost má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, zastavěná plocha je 352 m ² . Před nemovitostí pozemek 239m ² , parkování možné na veřejném parkovišti před budovou. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, elektrinu a plynovod.

					Vytápění je ústřední, plynovým kotlem. Zásobování nemovitosti z nakládací rampy.
2	Pelhřimov	691	ne	neuvedeno	rekonstruovaný objekt, sklad či dílna, Hlavní výrobní část je rozdělena na dvě velké části kde z přední části u vstupu se nachází 20m2 samostatný prostor vhodný např. jako vzorková prodejna, v protější části je 2 x vybavená klimatizovaná kancelář, na ní je navazující místnost pro zaměstnance se sprchou, dále samostatné WC vč. WC pro invalidy, dále sklad hořlavých látek. V boční části je umístěn lakovací box se skladem.
3	Kamenice nad Lipou	334	ano	neuvedeno	komerční areál s širokými možnostmi využití v Kamenici nad Lipou. Jedná se o patrovou cihlovou budovu, která je doplněna o 2. dvojici velkoprostorových garáží. Celý objekt prošel rozsáhlou rekonstrukcí v r. 2005.
4	Polesí	104	ne	373	Dispoziční členění: zádveří, prodejna, sklad, sklad, sklad, WC + šatna, chodba k zásobovací rampě. Z inženýrských sítí je k dispozici - obecní vodovod, obecní kanalizace, elektřina 220, 380 V. Vytápění objektu je zajištěno akumulací kamny nebo křovými kamny na tuhá paliva s výměníkem. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Velmi dobrý stav budovy.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslušenství	K3 celk. stav	K4 vyba- vení	K5 velikost	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	10 350 000	0,80	8 280 000	1,25	1,15	1,20	1,30	1,10	1,20	2,96	2 797 297
2	6 490 000	0,80	5 192 000	1,00	1,00	1,35	1,20	1,35	1,20	2,62	1 981 679
3	3 990 000	0,80	3 192 000	0,80	1,00	1,35	1,20	1,15	1,20	1,79	1 783 240
4	790 000	0,80	632 000	0,80	1,00	1,05	1,05	0,90	1,20	0,95	665 263
Jednotková porovnávací cena										Kč	1 806 870
Užitná plocha										m2	300
Porovnávací cena										Kč/ m2	6 023

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí a na právně neošetřený přístup k nemovitosti

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 5366 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Pelhřimov č.p. 1091

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 613 490,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 014 761,00 Kč
Cena pozemku	-258 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	757 000,00 Kč
Ideální 2/3 z obvyklé ceny	504 666 ,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 – zaokrouhleno*	404 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedmsetpadesátsedmtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 2/3 - slovy: čtyřistačtyřitisícsedmsetkorunčeských

Budova - sklad

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 108 230,00,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 806 870,00,- Kč
Cena pozemku	-430 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	1 377 000,00,- Kč
Ideální 2/3 z obvyklé ceny	918 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 – zaokrouhleno*	734 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliontřístasedmdesátsedmtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 2/3 - slovy: sedmsettřicetčtyřitisíckorunčeských

Způsob ocenění	Cena
RD	404 000,00 Kč
Sklad	734 000,00 Kč
Celkem	1 138 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionstotřicetosmtisíckorunčeských

*Ceny spoluvlastnických podílu o velikosti id. 2/3 (tj. 504 666 Kč a 918 000 Kč) vypočítané z celkové ceny obvyklé byly dále sníženy koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitostí.

V Brně dne 19. července 2018

Ing. Tomáš Hudec

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 je zapsán pod číslem zakázky 262-070/2018.

V Brně dne 19. července 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 5366 str. 1,9

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Doručenky

Fotodokumentace nemovitosti - RD**Fotodokumentace-skład**



Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2018 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1325/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 547492 Pelhřimov
Kat.území: 718912 Pelhřimov List vlastnictví: 5366

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Louša Petr, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov	6	1/3
Louša Radek, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov	7	1/3
Loušová Miroslava Ing., Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov	4	1/3

B Nemovitosti

Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Pelhřimov, č.p. 1091	rod.dům	2360/6, LV 10001	
bez čp/če	jiná st.	2360/7, LV 10001	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
o Zástavní právo smluvní		
ve výši 1 234 000,- Kč		
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/ICO: 45317054	Stavba: bez čp/če na parc. 2360/7	E-10712/2006-304
	Stavba: Pelhřimov, č.p. 1091	E-10712/2006-304
Listina Smlouva V2 127/1996 o zřízení zástavního práva ze dne 15.12.1995. Právní účinky vkladu ke dni 19.1.1996.		
	POLVE:84/1996	E-100084/1996-304
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Předkupní právo		
ze dne 30.4.1995. Právní účinky vkladu ke dni 10.5.1995.		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/IIa, Šiškov, 13000 Praha 3, RČ/ICO: 01312774	Stavba: bez čp/če na parc. 2360/7	E-797/2013-304
	Stavba: Pelhřimov, č.p. 1091	E-797/2013-304
Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 807/1995.		
	POLVE:751/1995	E-100751/1995-304
Listina Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.)		ze dne 02.01.2013.
		E-797/2013-304
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
ke dni 5.8.1996, 8.8.1996, 13.11.1996 a 18.11.1996 ve výši 17 469,- Kč s příslušenstvím(povinný: Ing.Jan Louša r.č.420720/016)		
Česká republika, RČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601 Jihlava	Stavba: bez čp/če na parc. 2360/7	E-188/2015-304
	Stavba: Pelhřimov, č.p. 1091	E-188/2015-304
Listina Rozh.správce daně o zřis.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 29559/1997 ze dne 1.9.1997, právní moc dne 8.10.1997.		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2018 06:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Provinnost k

E-1175/2017-304

D Jine xapisy - Bes xapisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Lista

o Usnesení soudu o dědictví č.j. 132 D-193/2007 -137 ze dne 05.01.2012. Právní moc ke dni 18.01.2012.

E-3799/2012-304

Pro: Loušová Miroslava Ing., Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov
Louša Petr, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov
Louša Radek, Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov

RC/ICD:

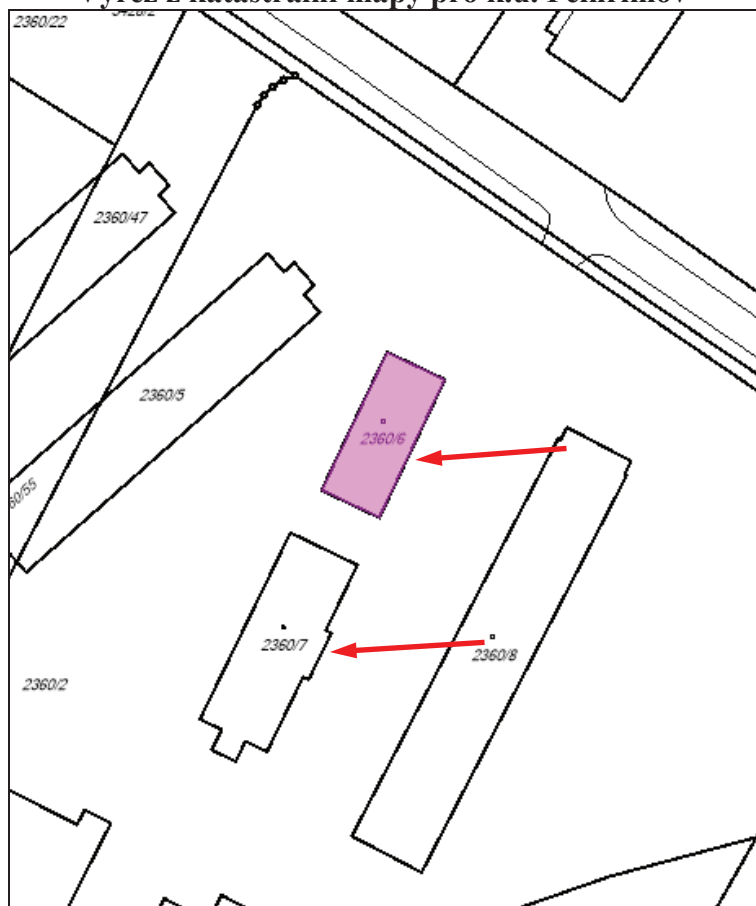
F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.03.2018 06:48:46

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Pelhřimov



Mapa oblasti



Místní pro výplně

Místo pro výplně

812 00 Brno 12

812 00 BRNO 12

RR 40898472 6 CZ

RR 408984726 CZ
06.06.18 277 730 0.0158
DN, OS, RL

69.00

DOPOURUČENÍ - NEPRODLUŽOVAT LHŮTU
DO VLASTNÍCH NUKOU JEN ADRESÁTOVI

ULOŽIT JEN 10 DIN

Prohlášení o kutočném originálu:
Přijímání této zprávy a výsledek a Původní
data 7.1.08
Zásilkou byla přepřevána k vyřazení
data 21.06.2018

Adresát: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155

Adresát: Miroslava Loušová
Masarykovo náměstí 1
393 01 Pelhřimov

DORUČENKA

Prohlášení příjemce zásluky

Ježeno a příjemci přiměno

Potvrzuji převzetí této zásluky dne

Podpis

Platnost: 21.06.2018

