

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 358-035/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dobrkov, obec Luže, okres Chrudim:
- LV 67: pozemek p.č. St. 30/1, na pozemku stojí stavba č.p. 31, **rodinný dům**,
pozemek p.č. St. 30/2, na pozemku stojí stavba č.p. 31, **rodinný dům**
- LV 178: pozemky p.č. 46, 560

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 362/07

Datum místního šetření: 5. března 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 5. března 2019 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. /2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

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

Datum vyhotovení: 11. dubna 2019

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 362/07-967 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72** ve vlastnictví povinného pana Marka Šotoly. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 5. března 2019.

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 přikládaná 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 **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 67** vyhotovený dne 8.2.2019 pro k.ú. Dobrkov:

A: Vlastník: mmj.: Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž Podíl 5/72

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 178** vyhotovený dne 8.2.2019 pro k.ú. Dobrkov:

A: Vlastník: mmj.: Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž Podíl 5/72

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další údaje: Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobrkov z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 5.3.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan Marek Šotola neumožnil přístup do nemovitosti, i když si převzal zásilku s oznámením o datu místního 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., č. 443/2016 Sb. a č. 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 (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:

LV 67

- Rodinný dům č.p. 31, stavba stojí na pozemku parc. č. St. 30/1, St. 30/2
- Budovy pro zemědělství - stavby stojí na pozemku parc. č. St. 30/2
- Pozemek p.č. St. 30/1 - zastavěná plocha a nádvoří - 98 m²
- Pozemek p.č. St. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 2644 m²

LV 178

- Pozemek p.č. 46 - zahrada - 624 m²
- Pozemek p.č. 560 - ostatní plocha - 41 m²

Nemovitost – rodinný dům s hospodářskými budovami (LV 67) se nachází ve městě Luže, v místní části Dobrkov, č. pop. 31. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně starými rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné silnici (LV 10001 – Město Luže). Podle programu Aquarius je kód záplavy 1 – nízké riziko. Další nemovitosti – pozemky na LV 178 navazují na pozemek za domem u hospodářské budovy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 567
Poloha obce:	Město Luže se nachází asi 20 km jihovýchodně od Chrudimi a 25 km jihovýchodně od Pardubic. Nachází se ve zvlněné krajině na okraji Českomoravské vrchoviny. Místní část Dobrkov leží 2 km západně od Luže, žije zde asi 60 obyvatel..
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Restaurace, sokolovna, zdravotní středisko, sportovní areál, Hamzova léčebna
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka – pro tento typ nemovitosti

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na návsi v místní části Dobrkov
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně staré rodinné domy
Parkovací možnosti:	V průjezdu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace jednotná, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Budovy pro zemědělství
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru

Technická hodnota	Objekt ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, pravděpodobně mnoho let neužívaný.
-------------------	---

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

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

Vodovod:	Pravděpodobně přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně kanalizace svedena do septiku
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Není možnost připojení
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), snižená 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

Nemovitost se nachází ve městě Luže, v místní části Dobrkov, č. popisné 31. Nemovitost byla dříve užívána jako zemědělská usedlost - skládá se z rodinného domu a přilehlých hospodářských budov, podle odborného odhadu asi z r. 1850.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá, že rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, půdorys je do L. Pravá část domu má 2 nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví. Levá část domu má 1 nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví, do návsi má ale štítovou stěnu s okny do půdního prostoru, která vytváří dojem, že má tato část domu i 2. nadzemní podlaží.

Podle fotomapy směrem do dvora navazují na levou část domu bývalé zemědělské budovy – sklady a chlévy. Původně byly 3, prostřední budova má již zborcenou střechu a je zarostlá náletovými dřevinami. Dvůr je také zarostlý náletovými keři a stromy.

Na severozápadní straně pozemku p.č. 30/2 stojí další bývalá zemědělská budova – velký kravín. Kolem pozemku není oplocení, na větší části hranice pozemku stojí budovy vlastní nebo sousední.

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

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Do tvaru L
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	Pravá část - 2 NP, levá část – 1NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy

Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná ze smíšeného zdiva (pískovec, cihly pálené)
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Azbestocementové šablony, pálené tašky - bobrovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech vč. parapetů
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, půdorys je do L. Uliční fasáda je orientována k jihovýchodu. Vstup do domu je do levé části domu do chodby v 1.NP, do pravé části je vjezd vraty pravděpodobně do průjezdu v 1.NP – toto podlaží obsahuje asi jen technické místnosti (průjezd a skladové místnosti).

Dům je zděný ze smíšeného zdiva (pískovec, cihly pálené), předpokládaná tloušťka zdiva 45-60 cm. Je zastřešen sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina je z azbestocementových šablon a pálených tašek bobrovek. Fasáda je vápenná hladká (do dvora chybí), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojí. Vytápění je asi lokální kamny na tuhá paliva.

Dům byl připojen na elektřinu a pravděpodobně na veřejný vodovod, nyní jsou přípojky asi odpojeny. Kanalizace je asi svedena do jímky.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	asi 1850 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- přestárlá střešní krytina, na P části domu poškozená - trhliny v obvodovém zdivu - pravděpodobně velmi zanedbané nebo chybějící vnitřní vybavení
Celkový technický stav	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, pravděpodobně mnoho let neužívaný, dlouhodobě bez údržby.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z návsi, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	část P	12,90	7,45	3,50	96,11	336,37
	část L - 1	6,90	13,40	3,00	92,46	277,38
	část L - 2	1,90	7,40	3,00	14,06	42,18
	Celkem 1.NP				202,63	655,93

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	část P	12,90	7,45	3,00	96,11	288,32
	Celkem 2.NP				96,11	288,32

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,90	7,45		96,11	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		168,19
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,80	13,40		117,92	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		235,84
Celkem zastřešení					404,03

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	202,63	655,93
2. nadzemní podlaží	96,11	288,32
zastřešení		404,03
Celkem	298,74	1 348,28

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 B.

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 ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³	1 975,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	1 975,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	1 348,28		
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	2,192
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 bez izolací	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené zdivo - kámen (pískovec), cihly pálené	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	rovné, klenuté	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	azbestocementové šablony, pálené tašky- bobrovky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké - do ulice	P	0,02800	100	0,02800	0,46	0,01288
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	kamenné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200

13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
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 na TP	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380 V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	studená voda	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
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	z kuchyně, koupelny- do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na TP	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	splachovací WC	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		0,78866
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,78866
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 731,41
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1850
Stáří			S	roků				168
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení - odborný odhad			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				3 682 705,47
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				3 682 705,47
Odpočet na opotřebení 85,00 %			O	Kč				-3 130 299,65
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				552 405,82
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				552 405,82

2.3 Budovy zemědělské

Směrem do dvora navazují na levou část domu bývalé zemědělské budovy – sklady a chlévy. Původně byly 3, prostřední budova má již zborcenou střechu a je zarostlá náletovými dřevinami. (budova 1, 2)

Na severozápadní straně pozemku p.č. 30/2 stojí další bývalá zemědělská budova – velký kravín. (budova 3)

Výpočet výměr

Stavby nebyly přístupné, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Budova 1, 2

1.NP		délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	budova 1 - část 1	16,00	6,40	4,00	102,40	409,60
	budova 1 - část 2 - vč. zastřeš.	11,50	3,40	4,00	39,10	156,40
	budova 2	10,00	11,50	4,00	115,00	460,00
Celkem 1.NP					256,50	1 026,00

Zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)		16,00	6,40		102,40	
- výška půdní nadezdívky				0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou				4,00		204,80

2. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,00	11,50		115,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		230,00
Celkem zastřešení					434,80

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	256,50	1 026,00
zastřešení		434,80
Celkem	256,50	1 460,80

Budova 3

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o Část	m	m	m	m ²	m ³
budova 3	40,00	11,70	4,00	468,00	1872,00
Celkem 1.NP				468,00	1 872,00

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	40,00	11,70		468,00	
- výška půdní nadezdívky			1,50		702,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			5,00		1 170,00
Celkem zastřešení					1 872,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	468,00	1 872,00
zastřešení		1 872,00
Celkem	468,00	3 744,00

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt má zastavěnou plochu větší než 100 m², prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky.

Budova 1, 2: Podle stavebně-technického uspořádání se jedná o **budovu pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů) – typ Z.**

Budova 3: Podle stavebně-technického uspořádání se jedná o **budovu pro zemědělství (živočišná produkce) – typ O2.**

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - budova		Budova 1, 2		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	Budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	typ	Z	CZ-CC	12712
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m³	2 115,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	1 460,80	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,00	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	256,50	

Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939		
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,94573			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,82500			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,189			
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	0,13100	100	0,13100	1,00	0,13100
2	Svislé konstrukce	zděné - zdivo smíšené	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné, klenuté	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	pálené tašky - bobrovky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné omítky	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
9	Vnitřní obklady keram.	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	dřevěné	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
13	Okna	jednoduchá kovová	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	P	0,06100	100	0,06100	0,46	0,02806
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
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	0,05400	100	0,05400	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	0,85406	
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,85406			
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	2 317,51			
Rok odhadu					2018			
Rok pořízení					1920			
Stáří			S	roků	98			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení stavby - odborný odhad			O	%	85,00			
Výchozí cena stavby			CN	Kč	3 385 418,61			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	3 385 418,61			
Odpočet na opotřebení stavby 85,00 %			O	Kč	-2 877 605,82			
Cena stavby po odpočtu opotřebení				Kč	507 812,79			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	507 812,79			

Výpočet ceny - budova		Budova 3		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		Budovy pro zemědělství (živočišná produkce)	typ	O	CZ-CC 12713			
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m³	2 695,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	3 744,00			
Průměrná výška podlaží			PVP	m	4,00			
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	468,00			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné			0,93	
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93410			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,82500			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,189			
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	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
2	Svislé konstrukce	zděné - cihly pálené	S	0,25600	100	0,25600	1,00	0,25600
3	Stropy	rovné	S	0,11700	100	0,11700	1,00	0,11700
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
5	Krytiny střech	azbestocementové vlnovky	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
8	Úprava vněj. povrchů	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,02400	100	0,02400	0,00	0,00000
12	Vrata	dřevěná	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
13	Okna	jednoduchá kovová	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	P	0,07000	100	0,07000	0,46	0,03220
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,02400	100	0,02400	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05300	100	0,05300	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	0,74720	
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,74720			
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ × K _i		Kč/m³	2 551,79			
Rok odhadu					2018			
Rok pořízení					1950			
Stáří			S	roků	68			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			

Opotřebení stavby - odborný odhad	O	%	80,00
Výchozí cena stavby	CN	Kč	9 553 901,76
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	9 553 901,76
Odpočet na opotřebení stavby 80,00 %	O	Kč	-7 643 121,41
Cena stavby po odpočtu opotřebení		Kč	1 910 780,35
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	1 910 780,35

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 – 04/2019.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 871 m², Javorník - část obce Javorník, okres Ústí nad Orlicí

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1.871 m² v obci Javorník u Vysokého Mýta. Pozemek je svahovitý a je vhodný pro rodinný dům se stavbou do svahu. K pozemku vedou dvě komunikace a proto je možné zajistit příjezd jak z vrchu, tak také ze spodu. Veškeré inženýrské sítě se nachází na hranici pozemku. Pozemek se nachází v klidné části obce.

Celková cena: 280 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 150 Kč

Aktualizace: 29.03.2019

Plocha pozemku: 1871 m²



Prodej stavebního pozemku 817 m² Skuteč - část obce Lhota u Skutče, okres Chrudim

Stavební pozemek 194/1 s výměrou 817 m², který je dle platného územního plánu obce Skuteč určen pro bydlení venkovského typu. Pozemek je rovinatý, oplocený pletivem do ocelových sloupků, lze jej napojit na vodovod a elektřinu. Je neudržovaný a zarostlý náletovými dřevinami a vysokou trávou.

E-aukce se koná dne 17.04.2019, od 10:15 hod na našich webových stránkách.

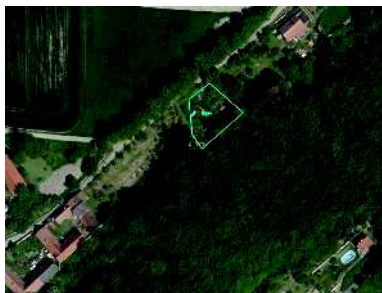
Prohlídka se konají dne 05.04.2019 v 11:00 hod.

Celková cena: 138 000 Kč za nemovitost - vyvolávací cena

Cena za m²: 169 Kč

Aktualizace: 21.03.2019

Plocha pozemku: 817 m²



Prodej stavebního pozemku 1 141 m², Holetín - část obce Horní Holetín, okr. Chrudim
 Prodej pozemku určeného pro výstavbu rodinného domu - Holetín, Horní Holetín. Celková plocha je 1141 m² - v současnosti využité jako zahrada. Sítě ve vzdálenosti 25 m. Přístup z veřejné komunikace. Slunné místo. Dobrá dostupnost do obce Hlinsko - 3 km.

Celková cena: 251 020 Kč za nemovitost

Cena za m²: 220 Kč

Aktualizace: 10.4.2019

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 1141 m²



Prodej stavebního pozemku 1 269 m², Miřetice - část obce Havlovice, okres Chrudim

Prodej pozemku o celkové výměře 1.269 m² v Havlovicích. Pozemek je územním plánem určen k zástavbě rodinným domem - jedná se o plochy smíšené obytné - venkovské.

Inženýrské sítě jsou v dosahu - elektrina, veřejný vodovodní řád a plyn. Odpadní vody lze řešit septikem či vlastní čističkou odpadních vod, voda může být řešena i vlastním vrtem. Na pozemku je kopaná studna, chatka a ovocné stromy. U pozemku je zastávka autobusu.

Celková cena: 499 000 Kč za nemovitost,

Cena za m²: 393 Kč

Aktualizace: 06.04.2019

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 1269 m²

Voda: Místní zdroj



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 150 - 393 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **200 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
st. 30/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	98	200,00	19 600,00
st. 30/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem, zemědělskými budovami a dvorem	2 644	200,00	528 800,00
Celkem parcely			2 742		548 400,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 31	552 405,82
Budova 1, 2	507 812,79
Budova 3	1 910 780,35
<i>Stavby celkem</i>	2 970 998,96
<i>Pozemky :</i>	
st. 30/1	19 600,00
st. 30/2	528 800,00
<i>Pozemky celkem</i>	548 400,00
Celkem	3 519 398,96
Celkem po zaokrouhlení	3 519 400,00

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 – 04/2019.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům (LV 67)

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej zemědělské usedlosti 120 m², pozemek 3 156 m², Rozstání, okres Svitavy

Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou usedlost pocházející z 18. století s původní dispozicí 1+1 a výměnkem o přibližné užitné ploše 100 m², přibližná zastavěná plocha 1 169 m² - samotný grunt a jeho nádvoří, objekt je čtvercovitého tvaru o rozměrech 25 m x 25 m a celý pozemek je o rozloze 1 169 m².

Nemovitost původně sloužila svým obyvatelům jako klasická zemědělská usedlost, tj. část obytná a část hospodářská. Obytná část se dělí na hlavní (velká kuchyň, pokoj, chodba, dvě komory) a tzv. výměnek (dvě místnosti a chodba), ležící na protilehlé straně usedlosti. Obě obytné části jsou podsklepeny. Hospodářská část zahrnuje 4 stáje, mlýnici a stodolu. V objektu je zavedena elektřina, vodovodní přípojka je dočasně odpojena, WC suché (kanalizace a čistička vod v obci zatím chybí). Hlavní vstup do gruntu se nachází 10 m od asfaltové komunikace a vstup do stodoly je z polní cesty.

Celková cena: 2 300 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 26.02.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 3 156 m²

Sklep: ano

Parkování: ano

Odpad: Septik

Elektřina: 230V

Komunikace: Asfaltová, Neupravená



Prodej zemědělské usedlosti 150 m², pozemek 1 402 m², Žipotín-Gruna, okres Svitavy

nabízíme k prodeji nemovitost ve vesnici Gruna v katastrálním území Žipotín v okrese Svitavy, vzdálené 6 km od Moravské Třebové. Objekt historicky fungoval jako zemědělská usedlost. Jedná se o statek, který musí projít rozsáhlou rekonstrukcí. Je umístěn na kraji vesnice. Pozemek o velikosti 1 402 m², větší částí tohoto pozemku je zahrada o velikosti 649 m². Střední obytná a hospodářská část jsou oploceny. Statek je neobývaný ve stadiu před rekonstrukcí, jsou již demontované podlahy a podhledy v obytné části. Částečně byla vložena izolace. Do objektu je přivedena voda z vodovodního řádu, přípojka el. energie.

Celková cena: 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Celková cena: 375 000 Kč bez provize

Aktualizace: 26.03.2019

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce
 Plocha zastavěná: 753 m²
 Užitná plocha: 150 m²
 Plocha pozemku: 1402 m²
 Voda: Dálkový vodovod
 Odpad: Septik
 Elektřina: 230V, 400V



Prodej zemědělské usedlosti 172 m², pozemek 6 372 m², Horní Třešňovec, okr. Ústí nad Orlicí

Jedná se o přízemní, částečně podsklepenou zemědělskou usedlost bez využitého podkroví pod sedlovou střechou. Půdorys tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné okrajové části obce Horní Třešňovec. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní septik. Je možné napojení: hloubková kanalizace a plynové vedení. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů z roku 1887. V r. 1987 byla provedena částečná modernizace vnitřního vybavení objektu a z části byla vyměněna střešní krytina. V r. 2009 byla vyměněna větší část střešní krytiny a v r. 2015 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí. Na obytnou část rodinného domu navazuje zděný objekt bývalých chlévů a výměnků se dvěma nadzemními podlažími. Na tuto dále vpravo navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba - dílna, sklady se sedlovou střechou, na kterou vzadu navazuje přístřešek zděný a z části dřevěné konstrukce. Hospodářské stavby spolu s rodinným domem tvoří uzavřený dvůr. Nemovitost je vedena jako kulturní památka a prodává se v rámci insolvenčního řízení.

Celková cena: 1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Celková cena: 1 731 000 Kč bez provize

Aktualizace: 20.03.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 903 m²

Užitná plocha: 172 m²

Plocha pozemku: 6372 m²

Sklep: ano

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva

Odpad: Septik

Telekomunikace: Internet

Elektřina:230V, 400V
Komunikace:Asfaltová



Prodej zemědělské usedlosti 470 m², pozemek 4 029 m², Hluboká, okres Chrudim

Nabízíme zemědělskou usedlost s rodinným domem 7+2 na okraji obce Hluboká, okres Chrudim. Obec je obklopena lesy a nachází se 10 km od Skutče, 36 km od Pardubic a 23 km od Vysokého Mýta.

Prodávané nemovitosti tvoří pozemky o celkové ploše 4.029 m² a soubor staveb s uzavřeným dvorem. Na rodinný dům č.p. 11 navazuje starší dům s letní kuchyní, společenskou místností a koupelnou, skladovou místností s udírnou a kamenným sklepem, dále chlívek, kůlny, dílna, stodola, sklípek, sklad zeleniny, garáž a další skladová místnost. Rodinný dům lze rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky s vlastním vstupem.

Na domě je nová střešní krytina a I. patro bylo rekonstruováno: nové rozvody elektřiny, odpady, rozvod vody, sádkokartony, v kuchyni plovoucí podlaha, koupelna – zařiz. předměty. Inženýrské sítě: el. 230/400V, obecní vodovod, vlastní studna - voda ze studny užívaná na pití, dále septik a internet.

Celková cena:2 940 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Celková cena:2 827 000 Kč bez provize

Aktualizace:28.02.2019

Umístění objektu:Okraj obce

Typ domu:Patrový

Plocha zastavěná:1144 m²

Užitná plocha:470 m²

Plocha pozemku:4029 m²

Sklep: ano

Parkování: ano

Garáž: ano

Voda:Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení:Ústřední tuhá paliva

Odpad:Septik

Telekomunikace:Internet

Elektřina:230V, 400V



Stanovení porovnávací ceny

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

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Luže-Dobrkov	asi 3+1, 2+1	průjezd	2 742	Zemědělská usedlost - obytná část do L, 2 sklady, 1 velký kravín. Vše ve zhoršeném tech. stavu.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Rozstání	1+1, 1+1	ve stodole	3156	Zemědělská usedlost - obytná část, výminek, 4 stáje, mlýnice a stodola. Suché WC. Zhoršený tech. stav.
2	Žipotín-Grana	asi 2+1	v hospod. části	1402	Zemědělská usedlost - obytná část, hospod. část - 2 budovy. Velmi zhoršený tech. stav, odstraněny podlahy a podhledy.
3	Horní Třešňovec	3+1, 1+1	průjezd	3672	Zemědělská usedlost - obytná část - po částečné modernizaci (koupelna s WC, střecha), chlévy, sklady, dílna. Průměrný tech. stav, zanedb. údržba - obytná část, hospod. část - zhoršený tech. stav. Insolvence.
4	Hluboká	7+2, 1+1	ano	4029	Zemědělská usedlost - obytná část -RD (2 byt. jednotky, po částečné modernizaci), výněnek, chlívek, kůlny, dílna, stodola, sklady, garáž. Průměrný tech. stav.

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 polo- ha	K2 veli- kost	K3 vyba- vení	K4 celk- ový stav	K5 poze- mek	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	2 300 000	0,90	2 070 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	2 049 505
2	375 000	0,90	337 500	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	0,41	823 171
3	1 731 000	1,00	1 731 000	1,00	1,00	1,15	1,20	1,10	1,00	1,52	1 138 816
4	2 827 000	0,90	2 544 300	1,00	1,05	1,30	1,30	1,15	1,00	2,04	1 247 206
Porovnávací cena										Kč	1 314 675

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na vybavení objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy – úvaha znalce

3.2 Cenové porovnání – pozemky (LV 178)

Pozemky p.č. 46 a 560 navazují na pozemek za domem u bývalé hospodářské budovy - u kravína, na severozápadní straně pozemku p.č. 30/2. Parcela č. 560 tvoří část společného dvora u kravína – je oceněna jako stavební pozemek. Parcela č. 46 je za kravínem, je na ní trvalý travní porost. V katastru nemovitostí i v územním plánu obce je evidována jako zahrada, je tedy oceněna jako zahrada.

Porovnávání nemovitosti – zahrady:

Prodej zahrady 1 068 m², Kočí - část obce Kočí, okres Chrudim

Zahrada v obci Kočí, okres Chrudim o výměře 1068 m², je situována cca 500 m JZ od hranice obce Kočí v nezastavěném území. Zahrada je přístupná po nezpevněné cestě. V okolí zahrady je několik oplocených pozemků a chatek. Pozemek je neoplocený z části svažité, s trvalými porosty a travním porostem. Není možné napojení na žádnou inženýrskou síť.

Celková cena: 65 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 61 Kč

Aktualizace: 23.02.2019

Plocha pozemku: 1068 m²



Prodej zahrady 1 811 m², ulice Kubincův Kopec, Ústí nad Orlicí

Nabízíme k prodeji zahradu o celkové ploše 1811 m² v Ústí nad Orlicí v chatové oblasti Kubincův Kopec. Na zahradě se nachází chata před rekonstrukcí, která je součástí prodeje. Možnost napojení vody a el. proudu.

Celková cena: 230 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 127 Kč

Aktualizace: 06.04.2019

Plocha pozemku: 1811 m²

Doprava: Silnice, Autobus



Na základě nabídek pozemků zahrad ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 61 - 127 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu zahrady na **100 Kč/m²**.

Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku - viz kapitola 2.4, str. 12. – stanovuji cenu stavebního pozemku na **200 Kč/m²**

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
46	zahrada	zatravněná plocha za hospodářskou budovou	624	100,00	62 400,00
560	ostatní plocha	společný dvůr	41	200,00	8 200,00
Celkem parcely			665		70 600,00

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda jsou oceňované nemovitosti pronajímány. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 67 a LV 178 v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) není uvedeno žádné věcné břemeno. Na nemovitostech tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 67 - Dům č.p. 31 s pozemky p.č. St. 30/1, St. 30/2

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	3 519 400 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 314 675 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 300 000 Kč
Ideální 5/72 z obvyklé ceny	90 278 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 - zaokrouhleno	54 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliontřístisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 5/72 - slovy: padesátčtyřtisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 (tj. 90 278 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 178 – Pozemky p.č. 46, 560

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	70 600 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	71 000 Kč
Ideální 5/72 z obvyklé ceny	4 931 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 - zaokrouhleno	4 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedmdesátjedentisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 5/72 - slovy: čtyřtisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 (tj. 4 931 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena - dům č.p. 31 s pozemky – podíl id. 5/72	54 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena - pozemky p.č. 46, 560 - podíl id. 5/72	4 000 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	58 000 Kč

Celkem - slovy: padesátosmtisíckorunčeských

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 358-035/2019.

V Brně dne 11. dubna 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 67 – str. 1

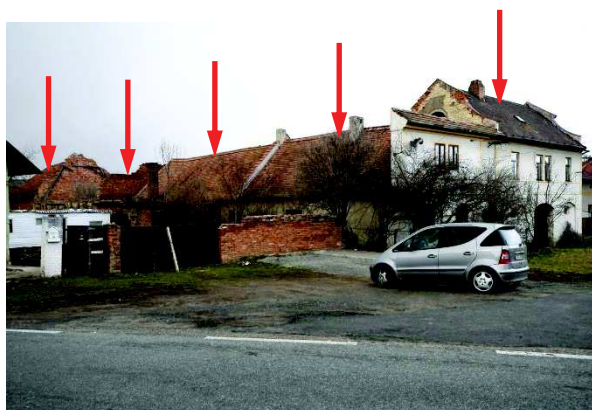
Výpis z katastru nemovitostí LV 178 – str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti
Rodinný dům a zemědělské budovy – LV 67



Fotodokumentace nemovitosti
Pozemky - LV 178



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2019 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 362/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571776 Luže
Kat.území: 627267 Dobrkov List vlastnictví: 67
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čáslavka Jan, V dolině 1533/1d, Michle, 10100 Praha 10		25/144
Čáslavka Martin, 72 Dover Flats, Old Kent Road, London SE1 5NL, Spojené království Velké Británie a Severního Irska		5/144
Fendrychová Marie, č.p. 295, 76901 Přilepy		14/24
Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž		5/72
Šotolová Jitka MVDr., č.p. 164, 76861 Slavkov pod Hostýnem		10/72

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 30/1	98	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dobrkov, č.p. 31, rod.dům				
St. 30/2	2644	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dobrkov, č.p. 31, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Dobrkov, č.p. 31	rod.dům	St. 30/1		
		St. 30/2		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

výše pohledávky: 46 037,09 Kč

spoluvlastnický podíl: 5/72

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, RČ/IČO:

Parcela: St. 30/1, Parcela: St. 30/2

Stavba: Dobrkov, č.p. 31

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 10 EXE-1142/2011 -23 (137 EX 1823/11-30) ze dne 24.08.2011. Právní moc ke dni 31.08.2011.

Z-13978/2011-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2019 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 362/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571776 Luže
Kat.území: 627267 Dobrkov List vlastnictví: 178
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž		5/72
SJM Vomočil Jiří a Vomočilová Vlasta, Dobrkov 13, 53854 Luže		67/72

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
46	624	zahrada		zemědělský půdní fond
560	41	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

výše pohledávky: 46 037,09 Kč

spoluvlastnický podíl: 5/72

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1,
Zábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, RČ/IČO:

Parcela: 46, Parcela: 560

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 10 EXE-1142/2011 -23 (137 EX 1823/11-30) ze dne 24.08.2011. Právní moc ke dni 31.08.2011.

Z-13978/2011-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

výše pohledávky: 106.852,- Kč

spoluvlastnický podíl: 5/72

Oprávnění pro

CALDERSHOT FINANCE LTD., id.č.5843605, 788-790 Finchley
Road, London NW11 7TJ, Spojené království Velké
Británie a Severního Irska

Povinnost k

Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, RČ/IČO:

Parcela: 46, Parcela: 560

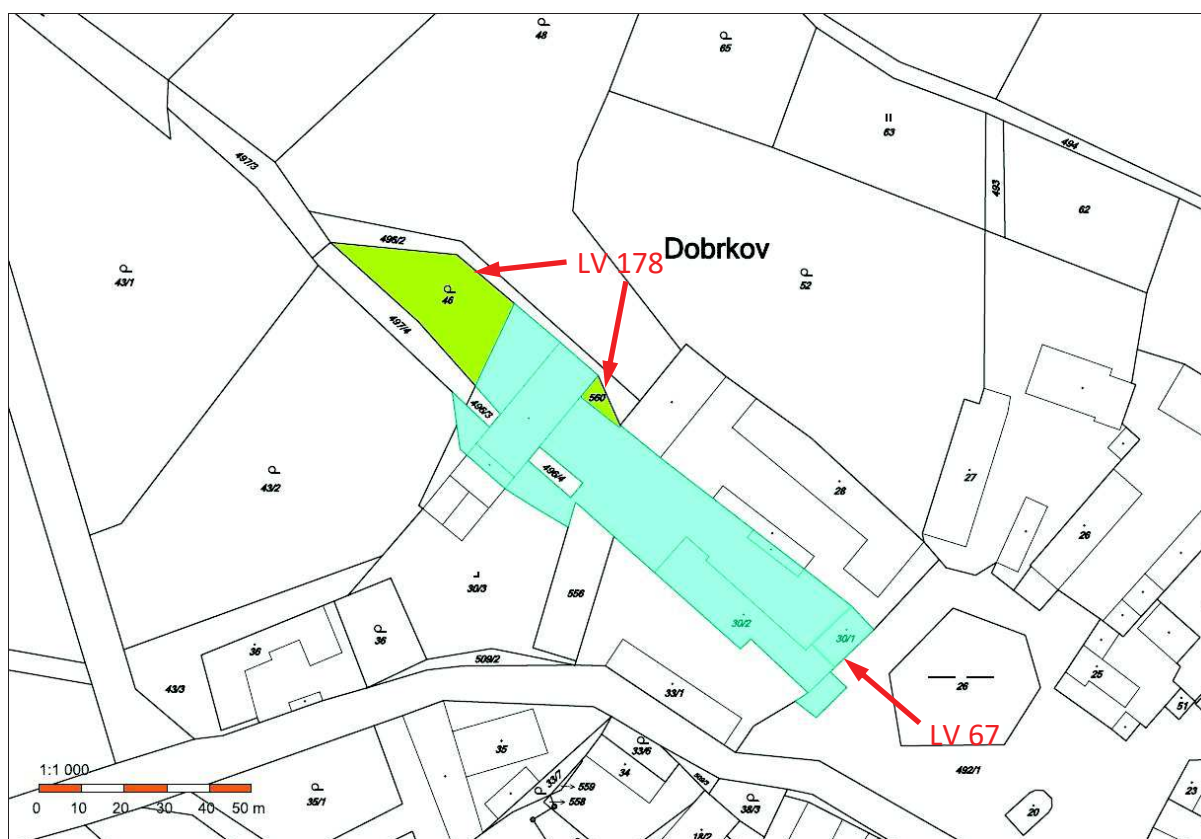
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 12 EXE-1163/2010 -19 (067 EX 5079/10-27) ze dne 17.05.2011. Právní moc ke dni 30.05.2011.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dobrkov



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Dobrkov



