

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 397-074/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dolní Bukovsko, obec Dolní Bukovsko, okres České Budějovice:
Pozemku parc. č. St. 16/1 na pozemku stojí stavba bydlení Dolní Bukovsko č.p. 118, při ulici
Týnská, včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 831/18
- Datum místního šetření:** 19. července 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 19. července 2019– k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb. a 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:** 23. července 2019

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 831/18-79 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Aleny Slezákové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 19. července 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.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 nemovitosti. ... 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 42 vyhotovený dne 30.10.2018 pro k.ú. Dolní Bukovsko:

A: Vlastník:

Slezáková Alena, Týnská 118, 37365 Dolní Bukovsko

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 42v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 16/1** – 262 m² zastavěná plocha a nádvoří,
součástí pozemku je **stavba: Dolní Bukovsko č.p. 118**, bydlení

C: Omezení vlastnického práva:

věcné břemeno vedení
zástavní právo smluvní
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dolní Bukovsko z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 19. 7. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Alena Slezáková nereagovala na zasilku 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. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 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 (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 G]h iUWY'cWY c jUbf'bYac j]hf' j W]

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 16/1 - 262 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku pozemku je stavba Dolní Bukovsko č.p. 118, bydlení
- Stavba rodinného domu Dolní Bukovsko č.p. 118
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St 16/1

Nemovitost se nachází v obci Dolní Bukovsko v okrese České Budějovice. Jde o rodinný dům se dvorem, bez zahrady při středu obce a hlavní komunikaci. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Terén je rovinný, stejně tak vlastní pozemek.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1739
Poloha obce:	Dolní Bukovsko je městyš v Jihočeském kraji cca 25 km na sever od Českých Budějovic
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	Ano
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka
Občanská vybavenost:	Základní občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinný terén
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
Možnost dalšího rozšíření	Ne
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení sítí nebylo možné zjistit, jedná se o předpoklad

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	220 V
Plyn:	zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 A YhcX] U`ghUbc j Yb† Ugc j f`WYbm

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 FcX]bb `X a`

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Dolní Buková, č. pop. 118. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům je řadový, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou a podkrovím.

Materiálové a konstrukční vybavení nebylo možné obhlídkou zvenčí určit, jedná se tedy o předpoklad.

Objekt	Rodinný dům řadový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Kamenné základy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Zděné, cihly pálené
Střecha	Krov dřevěný, střecha polovalbová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká, částečně opadaná
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, při hlavní komunikaci. Uliční fasáda je orientována k jihu. Vstup do domu je z uliční strany do dvora, kde v levé části je umístěn dům. Dům je přízemní pravděpodobně nepodsklepený s polovalbovou střechou a podkrovím.

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

V realitní inzerci na serveru sreality.cz se nachází inzerát této nemovitosti s podrobnějšími informacemi. Tyto informace však nejsou podloženy a proto nejsou v posudku zohledněny. zde je přiložen odkaz:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/dolni-bukovsko-dolni-bukovsko-tynska/3074883164#img=0&fullscreen=false>

Dům je zděný z pálených cihel. Krov je dřevěný, střecha je polovalbová krytá betonovými taškami. Fasáda je vápenná, částečně chybí. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna do ulice jsou plastová.

Dům je pravděpodobně připojen na všechny inženýrské sítě.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1935 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	-trhliny v obvodovém zdivu
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, 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
	Základní část	18,60	6,00	3,00	111,60	334,80
	Celkem 1.NP				111,60	334,80

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	18,60	6,00		111,60	
- výška půdní nadezdívky			0,50		55,80
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		
Celkem zastřešení					279,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	111,60	334,80
zastřešení vč. podkroví		279,00
Celkem	111,60	613,80

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet cen+A11:I75y - 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	s podkrovím

Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³						2 290,00	
Koeficient využití podkroví		ppod							1,120	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³						2 564,80	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³						613,80	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-						0,90	
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	kamenné základy	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772		
2	Zdivo	zděné z pálených cihel	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200		
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900		
4	Střecha	polovalbová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300		
5	Krytina	betonové tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400		
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900		
7	Vnitřní omítky	Vápenné	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800		
8	Fasádní omítky	vápenná omítka	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	koupelna, za linkou	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 a plechové zárubně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200		
13	Okna	dřevěná a plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200		
14	Podlahy obytných místn.	cement. Potěr, pvc	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200		
15	Podlahy ostatních místn.	dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000		
16	Vytápění	prvděpodobně kotlem na zemní plyn	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	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000		
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200		
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900		
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500		
22	Kanalizace	veřejná knalizace	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100		
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák se sklovarnou deskou	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500		
24	Vnitřní vybavení	plastová vana, umývadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100		
25	Záchod	WC kombi	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		0,90072		
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-						0,90072
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³						4 505,52
Rok odhadu								2019		
Rok pořízení								1935		
Stáří			S	roků						84
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným odhadem						odhadem		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků						100
Opotřebení			O	%						65,00
Výchozí cena			CN	Kč						2 765 488,18
Stupeň dokončení stavby			D	%						100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč						2 765 488,18
Odpočet na opotřebení		65,00 %	O	Kč						-1 797 567,32
Cena po odpočtu opotřebení				Kč						967 920,86
Cena ke dni odhadu			CS	Kč						967 920,86

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy dlážděné, přípojky inženýrských sítí).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	967 920,86
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	967 920,86
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	33 877,23

2.4 DcnYa_m 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 – 07/2019.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 696 m²Vlkov, okres České Budějovice

1 550 000 Kč (914 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek s rybníčkem o výměře 1696 m² v obci Vlkov u Drahotěšic. Jedná se o mírně svažité pozemek směrem na jih s malým rybníčkem uprostřed. Pozemek je určen územním plánem k zástavbě. Obecní voda a elektřina u pozemku. Pozemek je vhodný jak k rekreaci, tak i k trvalému bydlení. Obec Vlkov je vzdálena 5 km od Ševětína, kde je napojení na dálnici D3 (vzdálenost do Praha 130Km, do Č.Budějovic 23km)

- Celková cena:**1 550 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**914 Kč**
- Aktualizace:**23.07.2019**
- Plocha pozemku:**1696 m²**



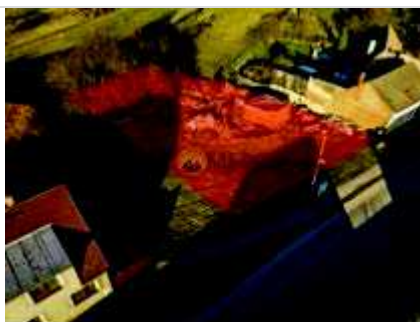
Prodej stavebního pozemku 940 m²ulice Týnská, Dolní Bukovsko - část obce Dolní Bukovsko

1 490 000 Kč (1 585 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 940 m² v Dolním Bukovsku. Pozemek je mírně svažité, územním plánem obce určený k okamžité zástavbě pro rodinné bydlení.

Rozměry pozemku: uliční šíře 24,5 m x cca 38,9 m. Zastavitelnost 35 %. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Městys Dolní Bukovsko se nachází 25 km od Českých Budějovic, 15 km od Týna nad Vltavou a 10 km od Veselí nad Lužnicí.

- Celková cena: **1 490 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 585 Kč**
- Aktualizace: **20.05.2019**
- Plocha pozemku: **940 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 914 – 1 585 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
St.16/1	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	262	1 000,00	262 000,00
Celkem parcely			262		262 000,00

2.5 FY_Udjh i`UWY`cWYb bť Ugc jci`WYbc i

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 500	967 920,86
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	33 877,23
<i>Stavby celkem</i>	1 001 798,09
<i>Pozemky :</i>	
St.16/1	262 000,00
Celkem	1 263 798,09
Celkem po zaokrouhlení	1 263 800,00

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 prodejích 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 (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz

3.1 7Ybcjf'dcfcjbzb† – fcXjbb 'X a

Porovnávané objekty –realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 700 m², pozemek 1 643 m²Dolní Bukovsko - Popovice, okres České Budějovice

1 575 000 Kč

Bývalá zemědělská usedlost v Popovicích u Dolního Bukovska. Nemovitost je situována na západním okraji osady v rovinatém terénu na východní straně u silnice do Dolního Bukovska. Nemovitost je soustředěna kolem uzavřeného dvora, který je přístupný vraty přes kůlnu i stodolu, nebo vrátky na jižní straně. Obytná část je na východní straně dvora, na kterou navazuje směrem na západ objekt bývalé stáje. V kůlně je umístěna kopaná studna, která je zdrojem vody pro usedlost. Nemovitost je napojena na elektřinu 230/400 V. Pro ohřev teplé vody slouží tlakový kombinovaný bojler v kotelně a přepadový zásobník v kuchyni. Vzhledem k tomu, že není obecní kanalizace, je odpadní voda svedena do plastové obetonované žumpy na vyvážení. Celá obytná část je vytápěna kotlem na tuhá paliva.

Celková cena: 1 575 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:21.07.2019

Stavba:Smíšená

Stav objektu: dobrý

Typ domu:samosatný

Užitná plocha:75 m²

Plocha pozemku:1643 m²



Prodej rodinného domu 450 m², pozemek 998 m²Svinů - část obce Kundratice, okres Tábor

1 490 000 Kč

Hledáte chalupu k rekreaci, trvalému bydlení nebo k podnikání? Podívejte se prosím na tuto nabídku. Předmětem prodeje je hospodářské stavení s velkou stodolou v Kundratících u Svinů v Jihočeském kraji blízko Veselí nad Lužnicí. Zastavěná plocha se skládá z obytné části a garáže cca 170 m², dílny a chlívků cca 90 m² a stodoly cca 190 m². Celková plocha pozemku je 998 m². Ke stavení patří zahrada o výměře 121 m². Vše je v původním stavu. Dům je napojen na elektrickou energii. Velkou výhodou je obecní vodovod a kanalizace, na pozemku je i studna

Celková cena: 1 490 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:29.06.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu:samosatný

Užitná plocha:450 m²

Plocha pozemku:998 m²



Prodej rodinného domu 694 m², pozemek 7 106 m²Veselí nad Lužnicí - část obce Horusice, okres Tábor

1 790 000 Kč

Prodej statku s navazujícími pozemky v obci Horusice. Jedná se o rozlehlý objekt tvořený obytnou částí a hospodářskými budovami, nemovitost vyžaduje rekonstrukci. Na objektu je již započatá rekonstrukce, vyměněná okna, keramické stropy, vnitřní přízdívka z porobetonu, rozvod elektřiny. Krov je původní a velmi zachovalý. Původní záměr majitele byl, po rekonstrukci využít jako rekreační zařízení. K dispozici je vodovodní a kanalizační přípojka, alternativně lze využít i vodu ze studny, přípojka včleně čerpadla je funkční. K nemovitosti přímo navazují pozemky o celkové výměře 7.106 m², přední parcela sahá až na

břeh Horusického rybníka. Nemovitost je na konci klidné obce v hezkém prostředí obce. Výborná dopravní dostupnost, nájezd na dálnici D3 cca 5 minut jízdy.

Celková cena: 1 790 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:29.06.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu:v bloku

Užitná plocha:694 m²

Plocha pozemku:7106 m²



Prodej rodinného domu 139 m², pozemek 508 m² Veselí nad Lužnicí, okres Tábor 1 399 000 Kč

Prodej domu se zahradou (369m²) v klidné části města Veselí nad Lužnicí. Dům je určen k rekonstrukci dle vlastních představ a je o dispozici: pokoj, kuchyně, koupelna s WC, chodba, prádelna, sklad a technická místnost. Nemovitost je napojena na elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci. Na zahradě, která poskytuje soukromí je studna. V místě je veškerá občanská vybavenost.

Celková cena: 1 399 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:22.07.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu:přízemní

Užitná plocha:139 m²

Plocha pozemku:508 m²



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoj + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Dolní Bukovsko	2+1	ne	262	RD v zanedbaném stavu, malý pozemek a žádné příslušenství
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Dolní Bukovsko	3+1	ano	1643	RD v původním stavu, stodola a hospodářské budovy jako příslušenství, velký pozemek

2	Kundratice	2+1	ano	995	RD v původním stavu, bývalá zemědělská usedlost se stodolou a garáží
3	Horusice	2+1	ano	7106	RD, zemědělská usedlost se započatou rekonstrukcí, velké příslušenství a rozlehlé pozemky součástí
4	Veselí nad Lužnicí	1+1	ne	508	Dům k rekonstrukci, malý pozemek, bez příslušenství

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 garáž a příslušenství	K3 velikost	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	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	1 575 000	0,90	1 417 500	0,95	1,10	0,95	1,00	1,05	1,05	1,09	1 300 459
2	1 490 000	0,90	1 341 000	0,95	1,10	0,95	1,00	1,05	1,05	1,09	1 230 275
3	1 790 000	0,90	1 611 000	0,95	1,15	0,90	0,95	1,10	1,05	1,08	1 491 667
4	1 399 000	0,90	1 259 100	1,10	1,15	1,00	0,95	1,00	1,05	1,26	999 286
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	1 255 422

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na garáž a příslušenství
K3	Koeficient úpravy na velikost objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 42 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno vedení ve prospěch E.ON Distribuce a.s. Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Dolní Bukovsko č.p. 118

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 263 800,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 255 422,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce-s právní závadou	1 260 000,00 Kč
Cena právní závady – věcné břemeno	10 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce-bez právních závad	1 250 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/2	625 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 zaokrouhleno*	500 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondvěstěpadesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: pětsettisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 625 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 23. července 2019

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 397-074/2019.

V Brně dne 23. července 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 42 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bukovsko

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 831/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544388 Dolní Bukovsko
Kat.území: 628824 Dolní Bukovsko List vlastnictví: 42
V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Slesáková Alena, Týnská 118, 37365 Dolní Bukovsko		1/2
Veselý Josef, Týnská 118, 37365 Dolní Bukovsko		1/2

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 16/1	262	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Bukovsko, č.p. 118, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 16/1				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

spočívající v umístění, uložení, provozem a opravami stavby-plynového potrubí

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, ŘČ/ICO: 28085400

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná se dne 03.07.2000. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2001.

V-7075/2001-301

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva se zákona se dne 01.01.2007.

E-45/2007-301

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ; oddíl B , vložka 1772.

E-17845/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

zajištění veškerých peněžitých dluhů vzniklých do 25.11.2049 až do celkové výše 2.200.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, ŘČ/ICO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 16/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1001128601/1 se dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-17969/2014-301

Pořadí k 08.12.2014 11:18

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hutisko



Mapa oblasti

