

## **NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV**

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. 438-115/2019**

o ceně nemovitých věcí

v katastrálním území Kluky u Písku, obec Kluky, okres Písek:  
pozemku parc. č. St. 114 jehož součástí je stavba Kluky č.p. 105, bydlení včetně příslušenství

**Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.

Exekutorský úřad Brno-město

Konečného nám. 2, 611 18 Brno

**Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného  
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1972/16

**Datum místního šetření:** 24. října 2019

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 24. října 2019 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenění spoluúvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

**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. a č.  
188/2019 Sb.

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

**Datum vyhotovení:** 4. listopadu 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 1972/16-82 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluúvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné Lucie Koláříkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 24. října 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 tísň 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 příkládaná 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 starému 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 současné, 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 600** ze dne 06.09.2019 pro k.ú. Kluky u Písku:

A: Vlastník:

Koláříková Lucie, třída Národní svobody 25/27, Pražské Předměstí, 397 01 Písek      Podíl 1/2  
Ostatní vlastnici dle LV č. 600 v příloze posudku

B: Nemovitosti: viz. vlastnictví 600 v příloze posudku

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: Zástavní právo exekutorské  
Předkupní právo

D: Poznámky a další údaje: Nařízení exekuce

Zahájení exekuce  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Rozhodnutí o úpadku

Podrobnosti viz. příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kluky u Písku z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

**Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 24.10.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní Koláříková Lucie neumožnila přístup do nemovitosti, protože si neprevzala 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. a č. 188/2019 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](http://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](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti z LV č. 600 pro k.ú. Kluky u Písku :

- Pozemek p.č. St. 114 - zastavěná plocha a nádvoří - 738 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kluky č. p. 105, Bydlení
- Stavba rodinného domu Kluky č. p. 105 na pozemku parc. č. St. 114
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St. 114

Nemovitost – rodinný dům se nachází v obci Kluky, při hlavní komunikaci cca 30m severně od středu obce. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce Kluky. Okolní terén je mírně svažitý směrem k jihu.

### 1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	625
Poloha obce:	Kluky je název vesnice v Jižních Čechách v okresu Písek na úpatí Píseckých hor. Vesnice se nachází asi 7 km severovýchodně od Písku.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Restaurace, knihovna
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka – pro tento typ nemovitosti

### 1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Cca 300m severně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je mírně svažitý směrem k jihu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V průjezdu, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, veřejný vodovod,

### 1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt ve zhoršeném stavebně-technickém stavu bez údržby

### 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:	230V

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), snížená 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 v obci Kluky č. popisné 105.

**Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, půdorys je do L. Dům má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu.

Podle fotomapy směrem do dvora navazují na levou část domu bývalé zemědělské budovy – sklady a chlévy. Dvůr je také zarostlý náletovými keři a stromy. V zadní části pozemku parc. č. St. 114 se nachází vedlejší stavba – pravděpodobně sklad, avšak ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu. Pozemek je částečně oplocen.

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 z pálených cihel
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky - bobrovky
Klempířské konstrukce	Chybí
Fasádní omítky	Silně poškozená, opadaná, vápenná
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano

#### 2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, půdorys je do L. Uliční fasáda je orientována k jihu. Vstup do domu je střední části průjezdem do chodby v 1.NP, v pravé i v levé časti jsou pravděpodobně obytné místnosti či bytové jednotky. Další obytné místnosti jsou v 2.NP.

Dům je zděný z pálených cihel, předpokládaná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina je z pálených tašek bobrovek. Fasáda je vápenná hladká (silně poškozená, opadaná) klempířské konstrukce chybí. Okna jsou dřevěná dvojitá (ve 2.NP vlevo rozbité). Vytápění je asi lokální kamny na tuhá paliva.

Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu a pravděpodobně na veřejný vodovod.

Kanalizace je asi svedena do jímky.

### 2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	asi 1900 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- přestárlá střešní krytina - silně poškozená a opadaná fasáda - trhliny v obvodovém zdivu - pravděpodobně velmi zanedbané nebo chybějící vnitřní vybavení
Celkový technický stav	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě bez údržby.

### 2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

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

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	9,00	4,70	2,50	42,30	105,75
	<b>Celkem 1.PP</b>				<b>42,30</b>	<b>105,75</b>

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	část P	14,00	9,00	3,00	126,00	378,00
	část L	4,40	4,30	3,00	18,92	56,76
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>144,92</b>	<b>434,76</b>

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	část P	14,00	9,00	3,00	126,00	378,00
	část L	4,40	4,30	3,00	18,92	56,76
	<b>Celkem 2.NP</b>				<b>144,92</b>	<b>434,76</b>

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	14,00	9,00		126,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívou			3,50		220,50
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>220,50</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	42,30	105,75
1. nadzemní podlaží	144,92	434,76
2. nadzemní podlaží	144,92	434,76
zastřešení vč. podkroví		220,50
<b>Celkem</b>	<b>332,14</b>	<b>1 195,77</b>

## 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, se 2 NP			Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18					
Rodinný dům podle § 13 a přlohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	B	částečně podsklepený			
Střecha				plochá	bez podkroví			
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>2</sup>					2 150,00
Koefficient využití podkroví	= ZC/ x ppod	ppod			plochá střecha			1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m <sup>2</sup>					2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>					1 195,77
Koefficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	K <sub>s</sub>	-					0,80
Koefficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )	K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111			2,254
Koefficient 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	nefunkční izolované	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	pálená taška	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00800	100	0,00800	0,00	0,00000
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	vápenná hladká, chybí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	teracové stupně, zábradlí ocelové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky, textilní krytiny,	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	kotlem na TP	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohříváč	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	sporák	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana popř. sprchový kout	P	0,05100	100	0,05100	0,46	0,02346
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	standardní vybavení	P	0,03600	100	0,03600	0,46	0,01656

27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,93332
Koefficient vybavení		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				0,93332
Zákl. cena upravená		ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				3 618,37
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1900
Stáří			S	roků				119
Způsob výpočtu opotřebení		( lineárně / analyticky )						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				70,00
Výchozí cena			CN	Kč				4 326 738,29
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 326 738,29
Odpočet na opotřebení	70,00 %		O	Kč				-3 028 716,80
Cena po odpočtu opotřebení,					Kč			1 298 021,49
<b>Cena ke dni odhadu</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>				<b>1 298 021,49</b>

## 2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (oplocení, zpevněné plochy dlážděné a betonové, přípojky inženýrských sítí a vedlejší stavba v dezolátním stavu).

<b>Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013</b>		
Hlavní objekt		<b>Rodinný dům</b>
Hlavní stavba	Kč	1 298 021,49
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 298 021,49
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		3,5 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
<b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>45 430,75</b>

## 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](http://www.sreality.cz) – 10/2019.

**Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:**

**Prodej stavebního pozemku 1 400 m<sup>2</sup> Kluky, okres Písek**

**750 000 Kč (536 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízím k prodeji celkem tři stavební pozemky s krásným výhledem v obci Kluky nedaleko Písku. Pozemky jsou vhodné pro stavbu RD. Stavební pozemky lze z původního pozemku p. č. 86 rozdělit například podle návrhu dělení zobrazeného na obrázku 1. Přístup ke stavebním pozemkům je zajištěn po pozemku p. č. 79/6, kde je možné umístit také společná zařízení například parkoviště, jímkou.

Cena jednoho stavebního pozemku cca o rozloze 1 400 m<sup>2</sup>, příjezdové cesty a prostor pro společná zařízení je 750 000 Kč.

- Celková cena:**750 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**536 Kč**
- Aktualizace:**1.1.2019**

- Plocha pozemku:**1 400 m<sup>2</sup>**



### **Prodej stavebního pozemku 1 030 m<sup>2</sup> Kluky, okres Písek Panorama**

**616 970 Kč (599 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme vám pěkně položený stavební pozemek v obci Kluky u Písku. Pozemek leží na okraji obce přístupný po asfaltové komunikaci. Příjemné prostředí pro bydlení. V obci je prakticky veškerá občanská vybavenost.

- Celková cena: **616 970 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**599 Kč**
- Aktualizace:**19.10.2019**
- Plocha pozemku:**1030 m<sup>2</sup>**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 536-599 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **550 Kč/m<sup>2</sup>**.

<b>Ocenění stavebních pozemků</b>					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
St. 114	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	738	550,00	405 900,00
<b>Celkem parcely</b>			<b>738</b>		<b>405 900,00</b>

## 2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

<b>Objekt</b>	<b>Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)</b>
Rodinný dům č.p. 105	1 298 021,49
Venkovní úpravy	45 430,75
<i>Stavby celkem</i>	1 343 452,24
<i>Pozemky:</i>	
st. 114	405 900,00
Celkem	1 749 352,24
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>	<b>1 749 350,00</b>

## 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 včetně 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 v obdobných lokalitách z realitní inzerce na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 10/2019.

### 3.1 Cenové porovnání – rodinný dům (LV 67)

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

**Prodej chalupy 187 m<sup>2</sup>, pozemek 222 m<sup>2</sup> Putim, okres Písek  
760 000 Kč**

Exkluzivně v naší kanceláři nabízíme k prodeji domek v Putimi k celkové rekonstrukci. V současné době je nemovitost po stavebních úpravách majitele, kdy byly odstraněny původní podlahy, stropy a příčky. V domě přípojky na plyn, elektriku, vodu a kanalizaci. U domu je malá zahrada o výměře 35 m<sup>2</sup>. Obec Putim je 6 km od města Písku, napojena na vlakovou i autobusovou dopravu.

**Celková cena: 760 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 25.10.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 185 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 222 m<sup>2</sup>

Parkování: ano

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V



### **Prodej chalupy 280 m<sup>2</sup>, pozemek 2 241 m<sup>2</sup> Vráž - Stará Vráž, okres Písek**

**2 300 000 Kč**

Dům s velkou zahradou a zděnou kolnou. Třípodlažní zděná stavba na kamenné podezdívce ze sedesátých let minulého století. Zanedbaný stav (nutné úpravy), avšak možnost okamžitého užívání. Klidná poloha na samém okraji obce. Zastavěná plocha asi 125 m<sup>2</sup>.

Celkem 4+1. V přízemí 2+1 (cca 23, 23 + 25 m<sup>2</sup>), koupelna, WC, vstupní veranda, chodba se schody do podkroví a suterénu. Podkroví – 2 pokoje (cca 18 a 18 m<sup>2</sup>), prostor na koupelnu.

Suterén – rozčleněn na tři části. Za domem v zahradě stojí samostatně zděná kolna (cca 40 m<sup>2</sup>).

Vybavení: El. en. 220/380 V, vodovodní přípojka ze studny – domácí vodárna, přípojka obecního vodovodu, plynová přípojka, odpad – septik + kanalizace, telefonní přípojka.

Topení: Lokální na tuhá paliva. PENB: G

**Celková cena: 2 300 000 Kč bez provize**

Aktualizace: 1.11.2019

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha zastavěná: 125 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 280 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 2241 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Septik

Elektřina: 230V, 400V



**Prodej chalupy 380 m<sup>2</sup>, pozemek 2 338 m<sup>2</sup>Bernartice, okres Písek  
790 000 Kč**

Nabízíme k prodeji chalupu v osadě Bojenice u Bernartic, se stodolou, zahradou a navazujícími pozemky. Chalupa je vyklizená, připravená k rekonstrukci dle představ nového majitele. První podlaží je dispozičně řešeno jako 2+1, v podkroví je vybudovaná jedna místnost a koupelna. Navazující stodola pak nabízí v půdní části rozšíření obytné plochy. Zahrada za domem je o výměře 152 m<sup>2</sup>, navazující pozemky pak v celkové výměře 1806 m<sup>2</sup>. Veškerá občanská vybavenost je ve 2 km vzdálených Bernarticích. Blízká dostupnost měst Písku a Tábora.

**Celková cena:790 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Aktualizace:18.06.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Před rekonstrukcí

Umístění objektu:Okraj obce

Typ domu:Přízemní

Plocha zastavěná:145 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:380 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku:2 338 m<sup>2</sup>

Sklep: ano

Parkování: ano

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva



**Prodej rodinného domu 1 200 m<sup>2</sup>, pozemek 300 m<sup>2</sup>Ražice, okres Písek  
1 900 000 Kč**

Nabízíme k prodeji statek v malebné vesnici Štětice - Ražice určený k celkové rekonstrukci. Uzavřený statek se skládá z obytné části, chlívků, dvou stodol a vejminku. Dispozice obytné části: 3 místnosti, komora a koupelna s oddělenou toaletou. Zastavěná plocha statku je cca 1300 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází 2 studny a elektřina, septik. Velice klidné umístění nemovitosti přináší soukromí a minimální průjezd aut. Velmi dobrá dojezdová vzdálenost do Písku jen 11 km. Vážným zájemcům doporučuji prohlídku. Majitel nemá vytvoření PANEB (průkaz energetické náročnosti budovy), proto se automaticky uvádí písmeno G. Evidenční číslo zakázky N76394

**Celková cena:1 900 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace:10.10.2019

Typ domu:Patrový

Plocha zastavěná:1144 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:470 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku:4029 m<sup>2</sup>

Sklep: ano

Voda:Místní zdroj

Topení:Ústřední tuhá paliva

Elektřina:230V



### Stanovení porovnávací ceny

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

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

Č.	Lokalita	velikost	Garáž	Pozemek m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	RD Kluky	cca 200m <sup>2</sup>	ne	738	RD ve špatném stavebně technickém stavu bez údržby, pravděpočně částečně bez vybavení
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Putim	185	ne	222	RD v rekonstrukci bez vybavení
2	Stará Vráž	280	ne	2241	RD V původním stavu, příslušenství, velký pozemek
3	Bernatice	380	ne	2338	RD V původním stavu, příslušenství, velký pozemek
4	Ražice	300	ano	1200	Statek v původním stavu, velké příslušenství

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 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	760 000	0,85	646 000	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	646 000
2	2 300 000	0,85	1 955 000	1,05	1,20	1,30	1,05	1,15	1,05	2,08	939 904
3	790 000	0,85	671 500	1,05	0,90	1,30	0,80	1,10	1,05	1,14	589 035
4	1 900 000	0,85	1 615 000	1,05	1,25	1,20	1,00	1,10	1,05	1,82	887 363

**Jednotková porovnávací cena**

**Kč/m<sup>2</sup>**

**765 576**

<b>Koefficienty</b>	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 s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř RD

### 3.2 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

## 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### RD Kluky č.105

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 749 350,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	765 576,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>770 000,00 Kč</b>
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	385 000,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena spoluúvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 – zaokrouhleno*</b>	<b>308 000,00 Kč</b>

**Obvyklá cena - slovy:** sedmsetsedmdesáttisíckorunčeských

**Obvyklá cena id. 1/2 - slovy:** třistaosmtisíckorunčeských

\*Cena spoluúvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 385 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluúvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 4. listopadu 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 438-115/2019.

V Brně dne 4. listopadu 2019

Ing. Tomáš Hudec

### Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 600 – str. 1

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

**Fotodokumentace nemovitosti**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 22:55:02

Vyhotoveno bezplatně dálkovým přístupem pro účet Provedení/ekukce, č.j.: 1972/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.  
 soudní exekutor  
 Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0314 Písek	Obec: 549495 Kluky
Kat.území: 666734 Kluky u Písku	list vlastnictví: 600
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	Podíl
Koláříková Lenka, Chelčického 53/7, Vnitřní Město, 39701 Písek	1/8
Koláříková Lucie, třída Národní svobody 25/27, Pražské Předměstí, 39701 Písek	1/2
Velková Anna, č.p. 98, 39819 Kluky	3/8

B Nemovitosti
Pozemky
Parcela

P	St.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P	St. 114	738	sastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Kluky, č.p. 105, bydlení  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 114

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Sáštavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu  
 ke dni 8.10.2011 pro pohledávku ve výši 4 989,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce  
 - k podílu 1/8 nemovitosti  
 Oprávnění pro  
 T-Mobile Czech Republic a.s., Tomáškova 2144/1, Chodov,  
 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681  
 Povinnost k  
 Koláříková Lenka, Chelčického 53/7, Vnitřní Město,  
 39701 Písek, RČ/IČO: [REDACTED]  
 Parcela: St. 114

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sáštavního práva na nemovitosti  
 Exekutorský úřad Prachatice 040EX-6691/2011 -9 ze dne 07.10.2011. Právní moc ke dni 12.10.2011.

S-11089/2011-305

Předání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Sáštavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu  
 ke dni 29.11.2013 pro pohledávku ve výši 11 652,90 Kč s příslušenstvím  
 - k podílu 1/8 nemovitosti  
 Oprávnění pro  
 Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
 Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350  
 Povinnost k  
 Koláříková Lenka, Chelčického 53/7, Vnitřní Město,  
 39701 Písek, RČ/IČO: [REDACTED]  
 Parcela: St. 114

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sáštavního práva na nemovitosti

Nemovitost je dle v deštném ohodnocení, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.  
 strana 1

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kluky u Písku



**Mapa oblasti**