

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 442-119/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zábोří u Blatné, obec Zábоří, okres Strakonice: Pozemku parc. č. St. 72
jehož součástí je stavba bydlení Zábоří č.p. 56, pozemku parc. č. St. 115 jehož součástí je
stavba bez čp/če garáž. a pozemku parc. č. 849/5 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 2416/19
- Datum místního šetření:** 13. listopadu 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 13. listopadu 2019 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou
- 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., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 19. listopadu 2019

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2416/19-40 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Josefa Šretra. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 13. listopadu 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.

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 přikládáná 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 218 vyhotovený dne 8.9.2019 pro k.ú. Záboří u Blatné:

A: Vlastník:

Josef Šretr, Záboří 56, 38734 Záboří

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 72** – 254 m² zastavěná plocha a nádvoří,
součástí pozemku je **stavba: Záboří č.p. 56**, bydlení
pozemek parc. č. St. 115 – 22 m² zastavěná plocha a nádvoří,
součástí pozemku je **stavba bez čp/če, garáž**
pozemek parc. č. 849/5 – 146 zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

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. Záboří u Blatné z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 13. 11. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Josef Šretr nereagoval 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 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 72 - 254 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Záboří č.p. 56, bydlení
- Stavba rodinného domu Záboří č. p. 56
- Pozemek parc. č. St. 115 - 22 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž
- Pozemek parc. č. 849/5 - 146 m² zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 849

Nemovitost se nachází v obci Záboří v okrese Strakonice cca 10 km jihozápadně od města Blatná. Obec leží v rovinatém terénu, ve středu obce se nachází rybník. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po polozpevněné komunikaci ve vlastnictví třetích osob. Přístup k nemovitosti není právně ošetřen.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	325
Poloha obce:	Záboří se nachází přibližně 8 km od města Blatné, v malebné jihočeské přírodě. Okolí je obklopeno mnoha lesy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní 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 severním okraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý 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	Řadový, koncový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
Možnost dalšího rozšíření	Ano v podkroví

Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu, pravděpodobně 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 -předpoklad
Elektrická síť:	220 V – vzdušné vedení
Plyn:	Lze připojit

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

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Zábोří, č. pop. 56. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez podkrovní.

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

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně nefunkční
Nosná konstrukce	Zděné, cihly pálené a nepálené
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká, částečně opadaná
Vnější obklady	Keramické pásy
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Nemovitost byla přístupná pouze z ulice. Dům je řadový, koncový přístupný přes pozemky třetích osob a vlastní pozemek. Přístup k domu je právně neošetřen. Uliční fasáda je orientována k západu. Přístup do domu je z uliční strany přes dvůr. V pravé části dvora se nachází zděná garáž, která je evidována samostatně na LV.

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

Dům je zděný, krov dřevěný, střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Fasáda je vápenná, přestárlá, částečně opadaná. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná dvojí.

Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod, pravděpodobně na veřejnou kanalizaci, plyn pravděpodobně připojen není.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1910 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- Opadaná omítka, přestárlá fasáda - některé stavebnětechnické prvky jsou na hranici své životnosti
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu pravděpodobně 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	17,20	7,30	3,00	125,56	376,68
	Celkem 1.NP				125,56	376,68

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	17,20	7,30		125,56	
- výška půdní nadezdívky		0,40			50,22
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		219,73
Celkem zastřešení					269,95

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	125,56	376,68
zastřešení vč. podkroví		269,95
Celkem	125,56	646,63

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

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

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN19								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	646,63		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	0,90		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K ₁	-	CZ-CC:	111	2,254
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	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	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	sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozink.plech	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	vápenná hladká	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	keramické pásy	S	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	pravděpodobně v koupelně, v kuchyni	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojí	S	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz, PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	PVC, koberce	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrické	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
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	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	bojler el. Zásobník	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	pravděpodobně veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	standardní vybavení	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	sprch. Kout, umývadla	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,96808
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,96808
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				4 497,21
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1910
Stáří				S	roků			109
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným odhadem						Odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				150

Opotřebení	O	%	70
Výchozí cena	CN	Kč	2 868 741,66
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	2 868 741,66
Odpočet na opotřebení 65,00 %	O	Kč	-2 008 119,16
Cena po odpočtu opotřebení,		Kč	860 622,50
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	860 622,50

2.3 Garáž

Jedná se o garáž zděnou umístěnou na pozemku parc. č. St. 115 bez čp/če. Garáž je nepodsklepená, zděná, se sklonitou střechou bez podkroví.

Výpočet ceny			Garáž					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN19								
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu							2019	
Rok pořízení resp. kolaudace							1910	
Stáří			S	roků			109	
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky			ZC/	Kč/m³			1 375,00	
Koeficient využití podkroví			ppod				1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³			1 375,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m³			224,10	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K ₅	-			0,90	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)			Ki	-		CZ-CC 1274	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	základové pasy, patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	rovné	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	S	0,10000	100	0,10000	1,00	0,10000
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	jakékoliv omítky, spárované zdivo	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	dřevěné	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
9	Okna	jednoduchá	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Vrata	Dřevěné	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové, dlažba	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná, popř. motorová	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,00000
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki	ZCU	Kč/m³				2 712,60
Rok odhadu							2019	
Rok pořízení							1910	
Stáří			S	roků			109	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							lineárně	
Celková předpokládaná životnost			Z	roků			80	
Opotřebení			O	%			85,00	
Výchozí cena			CN	Kč			607 893,66	
Stupeň dokončení stavby			D	%			100,00	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč			607 893,66	
Odpočet na opotřebení 85,00 %			O	Kč			-516 709,61	

Cena po odpočtu opotřebení		Kč	91 184,05
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	91 184,05

2.4 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	860 622,50
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	860 622,50
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 7 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	30 121,79

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 11/2019.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 3 088 m² Horažďovice - část obce Komušín, okres Klatovy
2 316 000 Kč (750 Kč za m²)

Pozemek se nachází na okrajové části obce. Pozemek je rovinný, přístupný z hlavní komunikace. Pozemek je napojen na inženýrské sítě (elektřina, plyn), kanalizace a vodovod jsou v obci plánované.

Pozemek lze rozdělit na tři menší parcely.

- Celková cena: **2 316 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **750 Kč**
- Aktualizace: **11.05.2019**
- Plocha pozemku: **3 088 m²**



**Prodej stavebního pozemku 862 m² Tchořovice, okres Strakonice
449 000 Kč (521 Kč za m²)**

Prodej pozemku v obci Tchořovice, určeného územním plánem pro výstavbu rodinného domu. Elektrina zavedena, kaplička na pozemku, možnost napojení na plyn, obecní vodovod a kanalizaci. K pozemku vede obecní příjezdová cesta. Na pozemku kopaná studna. Více informací rádi poskytneme v RK.

- Celková cena: **449 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **521 Kč**
- Aktualizace: **30.10.2019**
- Plocha pozemku: **862 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 521 – 750 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **600 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 72	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	254	600,00	152 400,00
St.115	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod garáží	22	600,00	13 200,00
849/5	zahrada	zahrada za domem	146	600,00	87 600,00
Celkem parcely			422		253 200,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 56	860 622,50
Garáž zděná bez čp/če	91 184,05
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	30 121,79
<i>Stavby celkem</i>	981 928,34
<i>Pozemky :</i>	
St. 72	152 400,00
St.115	13 200,00
849/5	87 600,00
Celkem	1 235 128,34
Celkem po zaokrouhlení	1 235 130,00

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

2.7 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty –realitní inzerce:

Prodej chalupy 67 m², pozemek 414 m²Hradiště, okres Plzeň-jih

690 000 Kč

Hledáte chalupu k rekreaci v klidném prostředí? Podívejte se prosím na tuto nabídku. Předmětem prodeje je dům s velkou stodolou na rozhraní Jihočeského a Plzeňského kraje v Hradišti u Kasejovic v krásné krajině plné rybníků. Zastavěná plocha je cca 260 m² a celková plocha pozemku je 414 m². Dům je v původním, celkem zachovalém stavu. Jedna místnost prošla rekonstrukcí do původního stavu, druhá částečnou. V domě je sklep, chemické WC, topení na tuhá paliva, elektřina s nočním proudem a užitková voda ze společné obecní studny. Dvůr je uzavřen stavbou a poskytuje naprosté soukromí. Dostupnost je i vlakem – zastávka Hradiště u Blatné. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:30.10.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu:přízemní

Užitná plocha:67 m²

Plocha pozemku:414 m²



Prodej chalupy 72 m², pozemek 514 m²Svéradice, okres Klatovy

990 000 Kč

Nabízíme prodej stylové chalupy v centru obce Svéradice u Horaždovic. Dům je řešen dispozičně 1+1, koupelna s toaletou a prostornou chodbou. V prostorné kuchyni jsou kachlová kamna s ohřívárnou. Vodovod a kanalizace jsou napojeny na místní síť. Před domem je se možno napojit na plyn. Parkování před domem, nebo ve stodole, na kterou je napojena dílna. Dům prošel v 80 letech částečnou rekonstrukcí včetně střechy. Více informací Vám rádi poskytneme v RK. Zajistíme vhodné financování.

Celková cena: 990 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:21.10.2019

Stavba:Smíšený

Stav objektu: Dobrý

Typ domu:Samostatný

Užitná plocha:72 m²

Plocha pozemku:514 m²



Prodej chalupy 300 m², pozemek 855 m²Svéradice, okres Klatovy

1 500 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme chalupu v obci Svéradice v okr. Klatovy nedaleko Horaždovic. Pozemek celkem 855 m² poskytuje maximální soukromí a je ideální k relaxaci. Chalupa vč. přilehlých stavení a stodoly je určená k celkové rekonstrukci. Dům má několik obytných místností, koupelnu s wc, nevyužitá podkroví. Zaveden plyn - ohřev vody karmou, vytápění wav. Velká stodola, sklepy a další stavby - např. samostatný vejmínek s pavlačí v 1. patře kdysi sloužil k ubytování hostů. Celková zast. plocha cca 300 m². Stavby jsou ze smíšeného zdiva, okna původní dřevěná špaletová, podlahy cihelné, dřevěné, dlažba, krov dřevěný, střecha pálená taška. Dům je určený k rekonstrukci, je možné jej využít k trvalému bydlení tak k rekreaci či podnikání (např. penzion). Krásný okrajový a uzavřený pozemek se vzrostlými ovocnými stromy, studna, obecní vodovod, odpady do kanalizace. Prozatím nebyla stanovena energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme G. Pro další informace a prohlídky prosím pište nebo volejte.

Celková cena: 1 500 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:3.10.2019

Stavba:Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu:Patrový

Užitná plocha:300 m²

Plocha pozemku:855 m²



**Prodej chalupy 65 m², pozemek 710 m² Blatná - Čekanice, okres Strakonice
285 000 Kč**

Prodej jedné ideální čtvrtiny ($\frac{1}{4}$) rekreační chalupy. Na základě spoluvlastnického podílu je v rámci chalupy užívána samostatná část se samostatným přístupem sestávající z jednoho pokoje v přízemí (cca 20 m²), podkrovního pokoje (cca 20 m²) a chodby s kuchyňským koutem (cca 5 m²). Mimo chalupu je k dispozici dřevěná kolna, starý klenbový sklep a suchý záchod, jakož i navazující část pozemku (záhony) za chalupou a vpravo od chalupy.

Zastavěná plocha celého objektu - asi 155 m². Celkový stav umožňuje okamžité užívání.

Vybavení: El. en. - samostatný elektroměr, vlastní studna – voda donáškou, suchý záchod.

Topení: Lokální – kamna na tuhá paliva.

Pozemek: Celkem 710 m², k užívání asi 200 m² – zahrádka vpravo od chalupy a částečně za chalupou.

Poloha: Klidná poloha v blízkosti rybníka ve střední, okrajové části malé vesnice. V okolí krásná členitá krajina s lesy a dalšími rybníky. Praha - asi 100 km, Strakonice - asi 20 km, Blatná - asi 5 km.

Využití: K rekreaci.

Celková cena: 1285 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 14.11.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: přízemní

Užitná plocha: 65 m²

Plocha pozemku: 710 m²



Stanovení porovnávací ceny

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	velikost v m ²	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Záboří	cca 100	ano	422	Stavba v zanedbaném stavu, malý pozemek, zděná garáž, pravděpodobně přípojky na elektor, vodovod a kanalizaci.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Hradiště	67	ano	414	Stavba v udržovaném stavu, částečně po rekonstrukci, suché WC topení na tuhá paliva, voda užitková ze studny
2	Svéradice	72	ne	292	RD/chalupa v částečně po rekonstrukci, přípojky na síť
3	Svéradice	300	ano	855	Zděná chalupa k rekonstrukci vodovod a kanalizace, velký pozemek
4	Čekanice	65	ne	710	Chalupa k rekonstrukci, topení lokální, přípojky elektro, voda donáškou

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list+A1+H1:S9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	690 000	0,90	621 000	1,00	0,95	0,90	0,90	1,00	1,10	0,85	730 588
2	990 000	0,90	891 000	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,10	1,15	774 783
3	1 500 000	0,90	1 350 000	1,00	1,10	1,30	1,05	1,20	1,10	1,98	681 818
4	285 000	0,90	256 500	0,90	0,95	0,90	0,70	1,10	1,10	0,65	394 615
Celkem průměr										Kč	645 451

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 s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř a s ohledem na neošetřený přístup k nemovitosti

3. 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 LV 218 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Záboří č.p. 56

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 235 130,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	645 451,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	650 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestsetpadesáttisíckorunčeských

V Brně dne 19. 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 443-120/2019.

V Brně dne 19. listopadu 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 218 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Záboří u Blatné

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2019 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 2416/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0316 Strakonice Obec: 551988 Záboří
Kat.území: 789313 Záboří u Blatné List vlastnictví: 218
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Šretr Josef, č.p. 56, 38734 Záboří

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 72	254	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Záboří, č.p. 56, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72				
St. 115	22	nastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 115				
849/5	146	zahradka		zemědělský půdní fond

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

- Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 117 646,00 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069
Povinnost k
Parcela: St. 115, Parcela: St. 72, Parcela: 849/5
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti
JUDr.Šdeněk Šitka 108EX-06087/2013 -019 se dne 27.11.2013.
E-10958/2013-307
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Sáhání exekuce
Pověřený soudní exekutor: JUDr.Šdeněk Šitka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Povinnost k
Šretr Josef, č.p. 56, 38734 Záboří, RČ/IČO: 590724/1780
Listina Vyrozumění soudního exekutora o sáhání exekuce 108 EX-06087/2013 -017 se dne
27.11.2013; uloženo na prac. Plzeň-město
E-16642/2013-405

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 115, Parcela: St. 72, Parcela: 849/5

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

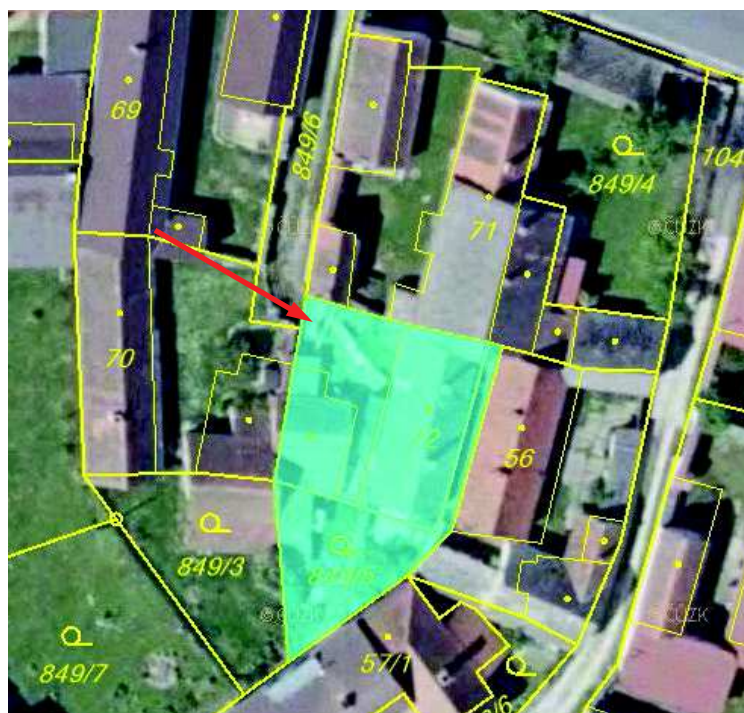
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 507,

strana 1

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Záboří u Blatné



Mapa oblasti

