

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4924-20165

o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 46, součástí pozemku je stavba: Věžnička, č.p. 42, rodinný dům, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 4, katastrální území Věžnička, obec Věžnička, okres Jihlava a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 785/18-23

Objednavatel : Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 10.06.2020
Počet stran: 22 stran

Datum místního šetření:
Počet příloh: 4

10.06.2020
Počet vyhotovení: 1

V Hranicích, dne 19.06.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 46, součástí pozemku je stavba: Věžnička, č.p. 42, rodinný dům, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 4,

katastrální území Věžnička, obec Věžnička, okres Jihlava

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená

- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Věžnička, k.ú. Věžnička
Adresa nemovité věci: Věžnička 42, 588 13 Věžnička

Vlastnické a evidenční údaje:

Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná1/4
Novák František, č. p. 42, 58813 Věžnička 1/4
Vomela Jiří, č. p. 25, 58813 Věžnička 1/2

Omezení vlastnického práva:

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Chvátalová Marie

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 01.06.2020, LV číslo 4, k.ú. Věžnička
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou a sousedem z vedlejšího domu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 42 s pozemkem, se nachází západně od středu obce, u potoka Šlapanka, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na rovinatém, oploceném pozemku. Na pozemku se nacházejí náletové trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníky prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemek
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Věžnička 42
588 13 Věžnička

LV: 4
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Věžnička
Katastrální území: Věžnička
Počet obyvatel: 138

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 128,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{203,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,654}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,792}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,800$

1. Rodinný dům

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 46. Není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven asi před 100 lety. V domě se již delší dobu nebydlí. Údržba je zcela zanedbána, v současnosti není obyvatelný.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna, komora a záchod.

Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, bez izolace
2. Zdivo	smíšené, kamenné, cihelné, poškozena statika - trhlina na štítové straně
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné, poškozené
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	keramické, poškozené
10. Vnitřní obklady	keramické, poškozené
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné, poškozené
13. Okna	dřevěné, zdvojená, poškozené, žaluzie
14. Podlahy obytných místností	dlažby, PVC, poškozené
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC, poškozené
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	ano
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	ano, studené, dožitý
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	před domem
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák, dožitý
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, dožité
25. Záchod	splachovací, dožitý
26. Ostatní	ne

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou vrata, zpevněné plochy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 338,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6,30*18,60	=	117,18 m ²
--------	------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	117,18 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(6,30*18,60)*(2,85)	=	333,96 m ³
zastřešení:	(6,30*18,60)*(3,25*0,5)	=	190,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>524,38 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	117,18 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	117,18 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna - Sítě jsou odpojeny.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - U domu jsou vedlejší stavby s výměrou do 25 m ² .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,192}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,654}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,338,- \text{ Kč/m}^3 * 0,192 = 256,90 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 524,38 \text{ m}^3 * 256,90 \text{ Kč/m}^3 * 0,654 * 1,010 = 88\,983,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **88 983,47 Kč**

2. Pozemek

Pozemek je rovinatý. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,792}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,792 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{0,800}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvíží oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			203,-	0,800		162,40
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena		Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 46	337	162,40	54 728,80
Stavební pozemek - celkem			337		54 728,80
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	54 728,80 Kč

3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	54 728,80
Celková výměra pozemku	m ²	337,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	20,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 248,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	211,12
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem		= 211,12 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	117,18 m ²
Obestavěný prostor:	524,38 m ³
Zastavěná plocha:	117,18 m ²
Plocha pozemku:	337,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 81 m2, pozemek 207 m2				
Lokalita:	Hodov, okres Třebíč				
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele představujeme k prodeji dům (chalupu) v obci Hodov. Dům je dispozičně nyní řešen jako 2+kk, vstupní chodba, obývací prostor s kuchyní, ložnice a koupelna. Celková plocha pozemku je 207 m2. Před domem se nachází předzahrádka. Parkování na ulici před domem a na vjezdu k objektu. Na domě je započata rekonstrukce (izolace podlah, zdiva, nové odpady, odvodnění dvoru, výstavba terasy, vodní vrt 10000L/24hod atd.) V ceně k domu nová vazba, přelátování. K dispozici kompletní projektová dokumentace na přístavbu a nástavbu rodinného domu, včetně všech povolení. Dům je napojen na obecní vodovod, plyn je na pozemku, elektřina.				
Pozemek:	207,00 m ²				
Užitná plocha:	81,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	0,80				
K5 Celkový stav	0,80				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
399 000	81,00	4 926	0,49	2 414	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 50 m2, pozemek 87 m2				
Lokalita:	Humpolec, okres Pelhřimov				
Popis:	Prodej rodinného domu 2+1 s pozemkem o celkové výměře 87 m2 v obci Světlice. Obec leží 2 km od Humpolce, kde je veškerá občanská vybavenost. V okolí je rekreační zóna s rybníky a výběhy s koňmi. Dům je přízemní 2+1, přistavěna další				

místnost zatím bez využití, není podsklepený, na půdě je možná další vestavba. Vedle domu je pergola s posezením a malá zahrádka. Elektřina a veřejný vodovod, vytápění na pevná paliva a elektrická kamna. Výhodné financování zajistíme. Dle dohody s majitelem možno složit 2/3 kupní ceny a zbytek na splátky.

Pozemek: 87,00 m²

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,50

K5 Celkový stav 0,75

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,70



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
449 000	50,00	8 980	0,25	2 245

Název: Prodej rodinného domu 53 m2, pozemek 240 m2

Lokalita: Meziříčko, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům v obci Meziříčko, okr. Žďár nad Sázavou (u Měřína) o velikosti 1+1 (možno upravit na 2+1). Nemovitost je určena k rekonstrukci, rekonstrukce byla již zahájena. Část nemovitosti je podsklepena a k nemovitosti náleží i klenutý sklep na vlastním pozemku vedle rodinného domu. Bližší informace u realitního makléře.

Pozemek: 240,00 m²

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,60

K5 Celkový stav 0,65

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,75



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
489 000	53,00	9 226	0,28	2 583

Název: Prodej chalupy 255 m2, pozemek 245 m2

Lokalita: Čachotín, okres Havlíčkův Brod

Popis: Čachotín (Chotěboř - 7 km). Kamenná chalupa z konce 17. století. Chcete mít kam jezdit na víkendy, protože město už Vás nebaví? Přijďte se tedy podívat na starou kamennou chalupu, která má i přes potřebnou rekonstrukci svoje kouzlo. Přílehlý dvorek Vám poskytne naprosté soukromí ve chvílích kdy budete chtít posedět na sluníčku nebo si večer vypít sklenku dobrého vína. Nečekejte s

prohlídkou...

Pozemek: 245,00 m²

Užitná plocha: 255,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,75

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
500 000	255,00	1 961	0,48	941

Název: Prodej chalupy 100 m2, pozemek 323 m2

Lokalita: Dušejov, okres Jihlava

Popis: Nabízíme k prodeji chalupu v obci Dušejov. Vesnice se nachází 18 km od města Humpolec, D1 Exit 90. Dům je napojen na elektrický proud, plyn, voda a kanalizace na hranici pozemku. Z prostorné verandy je vstup do koupelny, pokoje a kuchyně, z které vejde do dalšího pokoje. Na chodbě jsou dvě komory a vstup do hospodářských prostor, krásného kamenného sklípku a na prostornou půdu. U domu je předzahrádka, uzavřený dvorek a stodola. Tato chalupa čeká na vaši rekonstrukci. Bližší informace v RK.

Pozemek: 323,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,65

K5 Celkový stav 0,85

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,70



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
675 000	100,00	6 750	0,37	2 498

Minimální jednotková porovnávací cena	941 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 136 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 583 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 2 136 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 117,18 m²

Výsledná porovnávací hodnota 250 297 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	88 983,50 Kč
2. Pozemek	54 728,80 Kč
3. Trvalé porosty	211,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **143 923,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **143 920,- Kč**

slovy: Jednosto čtyřicet tři tisíce devět set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

143 920 Kč

slovy: Jednosto čtyřicet tři tisíce devět set dvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání	250 296,50 Kč
----------------	---------------

Porovnávací hodnota	250 297 Kč
---------------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Chvátalová Marie

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

250 297 Kč

slovy: Dvěstěpadesát tisíc dvěstědevadesát sedm Kč

Závěr

z toho podíl id. 1/4

62 574 Kč

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 19.06.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4924-20165 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20165.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2020 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 785/18 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588148 Věžnička

Kat.území: 781428 Věžnička

List vlastnictví: 4

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná	545820/1430	1/4
Novák František, č.p. 42, 58813 Věžnička	570127/0036	1/4
Vomela Jiří, č.p. 25, 58813 Věžnička	731107/4353	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 46	337	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Věžnička, č.p. 42, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná,
RČ/IČO: 545820/1430

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč
č.j.093 Ex-3037/2013 ze dne 09.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.01.2017 15:50:53. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Jihlava
Z-19/2017-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná,
RČ/IČO: 545820/1430

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 785/18-8 k 19 EXE
1029/2018-9 ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2018
00:11:38. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. Praha
Z-27417/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

Povinnost k

Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná,
RČ/IČO: 545820/1430
Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 č.j.003

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2020 10:55:02

Obec: 588148 Věžnička

List vlastnictví: 4

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

EX-785/2018 - 12 (19 EXE 1029/2018 -9) ze dne 16.08.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.08.2018 00:11:37. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo
na prac. Jihlava

Z-3752/2018-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Jihlavě č.j. 10D-951/2004 -45 ze dne 02.12.2005. Právní moc ke dni 04.01.2006.

Z-586/2006-707

Pro: Novák František, č.p. 42, 58813 Věžnička

RČ/IČO: 570127/0036

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Jihlavě č.j. 26 D-877/2009 -60 ze dne 25.08.2009. Právní moc ke dni 31.08.2009.

Z-10133/2009-707

Pro: Chvátalová Marie, Husovo náměstí 39, 58813 Polná

RČ/IČO: 545820/1430

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha - východ č.j.081
EX-15041/2010 - 231 ze dne 19.10.2017. Právní moc ke dni 21.11.2017. Právní účinky zápisu
k okamžiku 24.11.2017 20:25:57. Zápis proveden dne 19.12.2017.

1

V-9966/2017-707

Pro: Vomela Jiří, č.p. 25, 58813 Věžnička

RČ/IČO: 731107/4353

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

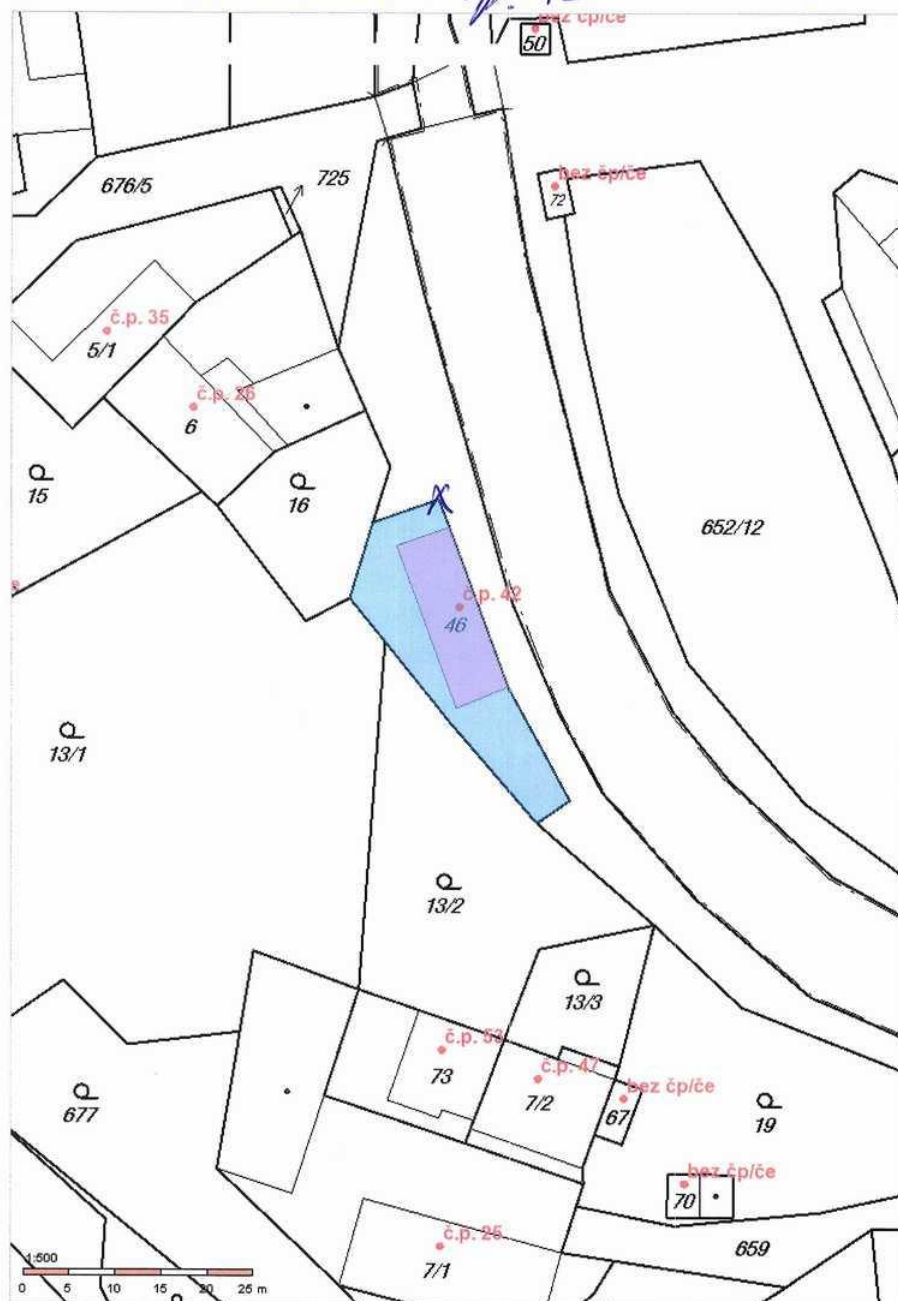
Vyhotoveno: 01.06.2020 11:06:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 2

VĚŽNICKÁ čp. 42

LV 4



GPS 49°27'36"N
15°42'14"E

