

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 581-113/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Rovná u Hořepníku, obec Rovná okres Pelhřimov:
pozemku parc. č. St. 13, jehož součástí je stavba: Rovná č.p. 15, pozemku parc. č. 33/1, 33/3 a
33/5 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 452/15

Datum místního šetření: 2. září 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 2. září 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

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: 22. září 2020

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 452/15-145 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/3** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Zdeňka Zenáhlíka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. září 2020.

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 636 vyhotovený dne 29.5.2020 pro k.ú. Rovná u Hořepníku:

A: Vlastník:

Zenáhlík Zdeněk, č.p. 15, 39501 Rovná

Ostatní vlastníci dle LV č. 636 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 13** – 1017 m² zastavěná plocha a nádvoří,

Součástí pozemku je **stavba: Rovná č.p. 15**, rod. dům

pozemek parc. č. 33/1 – 747 m² ostatní plocha

pozemek parc. č. 33/3 – 50 m² ostatní plocha

pozemek parc. č. 33/5 – 109 m² ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Rovná u Hořepníku z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2. 9. 2020. **Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí**, protože povinný Zenáhlík Zdeněk 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. a 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).

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.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 13 - 1017 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Rovná č.p. 15, rodinný dům
- pozemek parc. č. 33/1 – 747 m² ostatní plocha
- pozemek parc. č. 33/3 – 50 m² ostatní plocha
- pozemek parc. č. 33/5 – 109 m² ostatní plocha – není ve funkčním celku s domem (nepřístupný terén s náletovými dřevinami)
- venkovní úpravy, vedlejší stavby na pozemku parc. č. St. 13

GPS nemovitosti: 49°30'40.630"N, 15°7'43.154"E

Nemovitost se nachází v obci Rovná, v okrese Pelhřimov cca 15 km severně od Pelhřimova. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy a zemědělskými staveními. Nemovitost leží při severním okraji obce, při vedlejší komunikaci, uliční fasáda (štitová) je orientována k jihu. Okolní terén je svažité směrem k západu. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci parc. č. 782/1 ve vlastnictví obce Rovná.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	53
Poloha obce:	Obec Rovná se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Ve vedlejší obci
Občanská vybavenost:	Minimální 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 vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně svažité terén směrem k západu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku obce vedle domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku

Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu s dlouhodobě zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení inženýrských sítí nebylo možné obhlídkou zvenčí zjistit, jedná se tedy o předpoklad a informace z webových stránek obce:

Vodovod:	Přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	Pravděpodobně do jímky
Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Nelze

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 městě Rovná, č. p. 15 **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, pravděpodobně částečně podsklepený, přízemní, se sklonitou střechou bez podkroví.

Dům stojí na pozemku parc. č. St. 13, na dům navazuje vedlejší stavba, pravděpodobně sklad. Kolem rodinného domu vpravo a za domem se nachází neudržované pozemky. Vstup do domu je z boční (východní) strany, pravděpodobně do zádveří a odtud dál do domu.

Úplné materiálové a konstrukční vybavení nebylo možné obhlídkou zvenčí určit, částečně se tedy jedná o předpoklad.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně částečné
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Pravděpodobně ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Pravděpodobně nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z pálených cihel
Střecha	Krov dřevěný, střecha sklonitá
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Chybí

Bleskosvod	Chybí
------------	-------

2.2.2 Popis objektu

Dům je v průměrném až podprůměrném stavebně technickém stavu bez údržby. Připojen je pravděpodobně na elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace je pravděpodobně svedena do jímky. Vybavení domu je pravděpodobně standardní až podstandardní.

Dům je zděný z cihel pálených, krov dřevěný, střecha je sklonitá, krytá pálenými taškami. Fasáda je vápenná hladká. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná zdvojená.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1930, dle odborného odhadu, skutečné stáří nebylo možné zjistit.
Zjištěné závady	- venkovní obhlídkou nezjištěny
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu s dlouhodobě zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

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 ²	m ³
	Základní část (odhad)	5,00	8,00	2,30	40,00	92,00
	Celkem 1.PP				40,00	92,00

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	20,00	8,50	3,00	170,00	510,00
	Celkem 1.NP				123,00	405,90

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	20,00	8,50		170,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		340,00
Celkem zastřešení					340,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	40,00	92,00
1. nadzemní podlaží	170,00	510,00
zastřešení vč. podkroví		340,00
Celkem	210,00	942,00

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 - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18									
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený				
Střecha					bez podkroví				
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'		2 290,00				
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000				
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC		2 290,00				
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	942,00				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	0,80				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	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	pálené tašky	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	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10	Vnitřní obklady	v koupelně, v kuchyni	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000	
12	Dveře	plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.	PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.	ker. Dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	kamny na tuhá paliva	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392	
17	Elektroinstalace	220/380 V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	studená teplá	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	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	veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
23	Vybavení kuchyni	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení	vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
25	Záchod	WC kombi bez splachování	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		0,91192	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,91192	
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i	ZCU	Kč/m³	3 765,62				
Rok odhadu					2020				
Rok pořízení					1930				

Stáří	S	roků	90
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	70,00
Výchozí cena	CN	Kč	3 547 214,04
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 547 214,04
Odpočet na opotřebení 70,00 %	O	Kč	-2 483 049,83
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	1 064 164,21
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	1 064 164,21

2.3 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (sklad za domem, zpevněné plochy a přípojky ing. sítí)

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 064 164,21
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 064 164,21
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 10 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	53 208,21

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.inem.cz – 09/2020.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 1055 m², Onšov, okres Pelhřimov

Cena 400 Kč/m²
422.000 Kč



Detaily

Adresa	Onšov, okres Pelhřimov
Cena	422 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	1055

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji pozemek dle územního plánu určený k výstavbě rodinného domu vesnického typu, který se nachází v klidné, okrajové části obce Onšov, okres Pelhřimov. Celková plocha pozemku 1055 m². Veřejná kanalizace a vodovod na hranici pozemku, elektřina ve vzdálenosti 80 m. Pozemek zajímavý svojí lokalitou na okraji obce nabízí klidné bydlení. Zároveň je zde dobrá dopravní dostupnost, nájazd na D1 cca 15 minut. Pozemek je svažité a proto je velmi vhodný pro stavbu RD, který je podsklepený. Základní občanská vybavenost v místě, ve vzdálenosti 3 km je kompletní občanská vybavenost. Blíží info u makléře.

Prodej, Pozemek, 5134 m², Vyklantice, okres Pelhřimov

Cena 325 Kč/m²
1.668.550 Kč



Detaily

Adresa	Vyklantice, okres Pelhřimov
Cena	1 668 550 Kč
Plocha pozemku (m2)	5134

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 5134 m² v obci Vyklantice v okrese Pelhřimov. Pozemek je v územním plánu obce vhodný pro výstavbu rodinného domu. V blízkosti pozemku je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu. Odpad nutno řešit žumpou nebo vlastní ČOV. Pozemek lze rozdělit na 2 stavební parcely. Veškerá občanská vybavenost v Lukavci 4 km. Blíží informace v RK. Kupní cena nezahnuje daň z nabytí nemovitosti.

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 325 – 400 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu pozemků na **350 Kč/m²**. Pro pozemek parc. č. 33/5, který není ve funkčním celku je cena snížena na 50 Kč/m².

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 13	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem, vedlejší stavbou a kolem domu	1 017	350,00	355 950,00
33/1	ostatní plocha	plocha mimo funkční celek (severně od domu)	747	350,00	261 450,00
33/3	ostatní plocha	plocha před domem	50	350,00	17 500,00
33/5	ostatní plocha	plocha navazující na funkční celek za domem	109	50,00	5 450,00
Celkem parcely			1 923		640 350,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 15	1 064 164,21
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	53 208,21
<i>Stavby celkem</i>	1 117 372,42
<i>Pozemky :</i>	
St. 13	355 950,00
33/1	261 450,00
33/3	17 500,00
33/5	5 450,00
Pozemky celkem	640 350,00
Celkem	1 757 722,42
Celkem po zaokrouhlení	1 757 720,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.lnem.cz.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty –realitní inzerce:

Prodej, Rodinný dům, 77 m², Bořetice, okres Pelhřimov

 **Cena 1.800.000 Kč**
23.977 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Bořetice, okres Pelhřimov
Cena	1 800 000 Kč
Poznámka k ceně	1 950 000 Kč
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1

Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m ²)	369
Plocha užitná	77
Plocha příhraného pozemku	424
Elektřina	230V
Voda	Vodovod

Nabízím k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 se dvěma samostatnými garážemi a hospodářským stavením (2 místnosti). Podlahová plocha rodinného domu je 77 m², garáž č. 1 - 17 m², garáž č. 2 - 14 m² a hospodářské stavení - 16 m² a 13 m². Dům byl postaven přibližně v roce 1945, postupně prošel několika rekonstrukcemi. Rodinný dům je v původním dobrém stavu, udržovaný, bez známek vlhkosti, střecha vč. krovu je velmi zachovalá, dům má prostornou pochozí půdu (92 m²), kde je možné vybudovat další obytné místnosti. K dispozici je malý sklep (8 m²) na ovoce a zeleninu a kůlna na dříví a uhlí. Vytápění je možné kamny na tuhá paliva, která jsou umístěna v kuchyni. Vytápění je možné i akumulacími kamny, která se natápí pomocí elektrické proudy (zlevněná noční sazba elektřiny) a jsou umístěny v kuchyni, obývacím pokoji a ložnici. Dům se prodává s původním nábytkem a kuchyňskou linkou (není podmínkou prodeje, nábytek může být po prodeji nemovitosti odvezen). V koupelně je k dispozici vana, umyvadlo je umístěno u vstupu do koupelny. Teplou vodu zajišťuje elektrický bojler, WC je samostatné. Dvě garáže a hospodářské stavení stojí samostatně. Hospodářské stavení tvoří dvě místnosti se samostatnými vstupy, vybavené elektřinou 220V a 380V, v jedné místnosti je odpad na vodu a kamna na tuhá paliva. Vhodné jako dílna pro kutila nebo řemeslníka, nebo jako sklad. Rodinný dům je připojen na obecní vodovod, odpadní voda je svedena do septiku s přepadem do obecní kanalizace, v domě je elektro rozvod 220 V. Před domem je malá zahrádka pro pěstování zeleniny nebo květin. Bořetice je malá poklidná vesnice, je zde obecní úřad, zastávka autobusu, nedaleko je les. Ve vedlejší vesnici Hořepník je obchod se smíšeným zbožím a poštou. Do Pelhřimova je to 16 km. Dům je vhodný k trvalému bydlení i k víkendovému chalupaření.

Prodej, Rodinný dům, 82 m², Velká Strana, Košetice, okres PelhřimovCena 1.080.000 Kč
13.171 Kč/m²

▲ Details

Adresa	Velká Strana, Košetice, okres Pelhřimov
Cena	1 080 000 Kč
Poznámka k ceně	1 080 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí

Zastavěná plocha (m ²)	180
Plocha užitná	132
Podlahová plocha	82
Plocha přidruženého pozemku	1369
Voda	Místní zdroj
Umístění objektu	Okraj obce

Nabízíme k prodeji dům 3+1 v Košeticích, téměř v původním stavu. Nově po rekonstrukci sociální zázemí a vodovodní řád. Dům je vhodný k rekreačnímu využití, po rekonstrukci i k trvalému bydlení. Dálnice D1 vzdálená 12 km. S financováním rádi pomůžeme.

Prodej, Rodinný dům, 250 m², Křelovice, okres PelhřimovCena 1.490.000 Kč
5.960 Kč/m²

▲ Details

Adresa	Křelovice, okres Pelhřimov
Cena	1 490 000 Kč
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1

Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m ²)	250
Plocha užitná	250
Plocha přidruženého pozemku	1780
Voda	Místní zdroj
Umístění objektu	Klidná část obce

Prodej nemovitosti. Rodinný dům, se stodolou a s prostorem na vestavěný půdní prostor, na oploceném pozemku o velikosti 1.780 m², v obci Čihovice, Křelovice, okr. Pelhřimov. Na pozemku rodinný dům ve velmi dobrém stavu, určen k užívání prostorné 2+1, ale s možností dalšího rozšíření, buď do půdního prostoru, nebo rozšíření do prostoru stodoly, která bezprostředně navazuje na dům. Pak další prostor ve stodole ve tvaru písmene L. Na pozemku dále garáž s dílnou. Stodola je průchozí na zadní část velké zahrady. Dům je nemá žádné praskliny, je dobře udržovaný, s příjemnou dispozicí - vstupní chodba, koupelna, wc, kuchyň, pokoj, druhý pokoj s možností probourání do velkého prostoru stodoly a půdy. Možnost hypotečního úvěru, vyřízení zdarma. Prosím nejezděte na nemovitost sami, nikdo tam nebydlí, rád Vám ji ukážu. Více informací u makléře.

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 Rovná	cca 100	vedlejší stavba	1 923	RD v zanedbaném stavu, vedlejší stavba, velký pozemek
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	RD Buřenice	80	ne	955	RD 2+1 před rekonstrukcí, neudržovaný stav, pouze voda a elektřina
2	RD Křelovice	250	ano	1760	RD 2+1 v udržovaném stavu, velký pozemek, vedlejší stavba-stodola
3	RD Bořetice	77	ano2	424	RD 2+1 v udržovaném stavu, menší pozemek, vedlejší stavba-hospodářské stavení s dvěma místnostmi
4	RD Košetice	82	ne	1369	RD v původním stavu, pouze sociální zařízení po rekonstrukci, vedlejší stavba

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 redukcii 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	980 000	0,90	882 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	801 818
2	1 490 000	0,90	1 341 000	1,05	1,10	1,10	1,15	1,00	1,10	1,61	832 919
3	1 800 000	0,90	1 620 000	1,00	1,40	1,10	1,10	1,00	1,10	1,86	870 968
4	1 080 000	0,90	972 000	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,33	730 827
Celkem průměr										Kč	809 133

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 nemovitosti

4. Práva a závady

Povinná nebyla při místním šetření přítomna, nebylo tedy možné zjistit, zda je nemovitost pronajímána. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 636 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.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Rovná č. p. 15

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 757 720,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	809 133,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	810 000,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3	270 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 dle odhadu znalce zaokrouhleno	189 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: jedenmilionpětsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: jedenácttisícsetmsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 270 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 22. září 2020

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 581-113/2020.

V Brně dne 22. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 636 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rovná u Hořepníku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2020 21:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 452/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 561274 Rovná

Kat.území: 645087 Rovná u Hořepníku

List vlastnictví: 636

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bloudková Marie, 5. května 235, 39422 Košetice		1/3
Kubešová Marie, Sídliště Míru 800, 39501 Pacov		1/3
Zenáhlik Zdeněk, č.p. 15, 39501 Rovná		1/3

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 13	1017	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rovná, č.p. 15, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 13				
33/1	747	ostatní plocha	jiná plocha	
33/3	50	ostatní plocha	jiná plocha	
33/5	109	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 3 892 Kč s příslušenstvím k id. 1/3

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Zenáhlik Zdeněk, č.p. 15, 39501 Rovná, RČ/IČO:

Parcela: St. 13, Parcela: 33/1, Parcela: 33/3, Parcela: 33/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj
Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -1667961/2018 2910-00540-107861 ze dne
25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 14:27:16. Zápis proveden
dne 20.11.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-5673/2018-304

Pořadí k 25.10.2018 14:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj
Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -1667961/2018 2910-00540-107861 ze dne
25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 14:27:16. Zápis
proveden dne 20.11.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-5673/2018-304

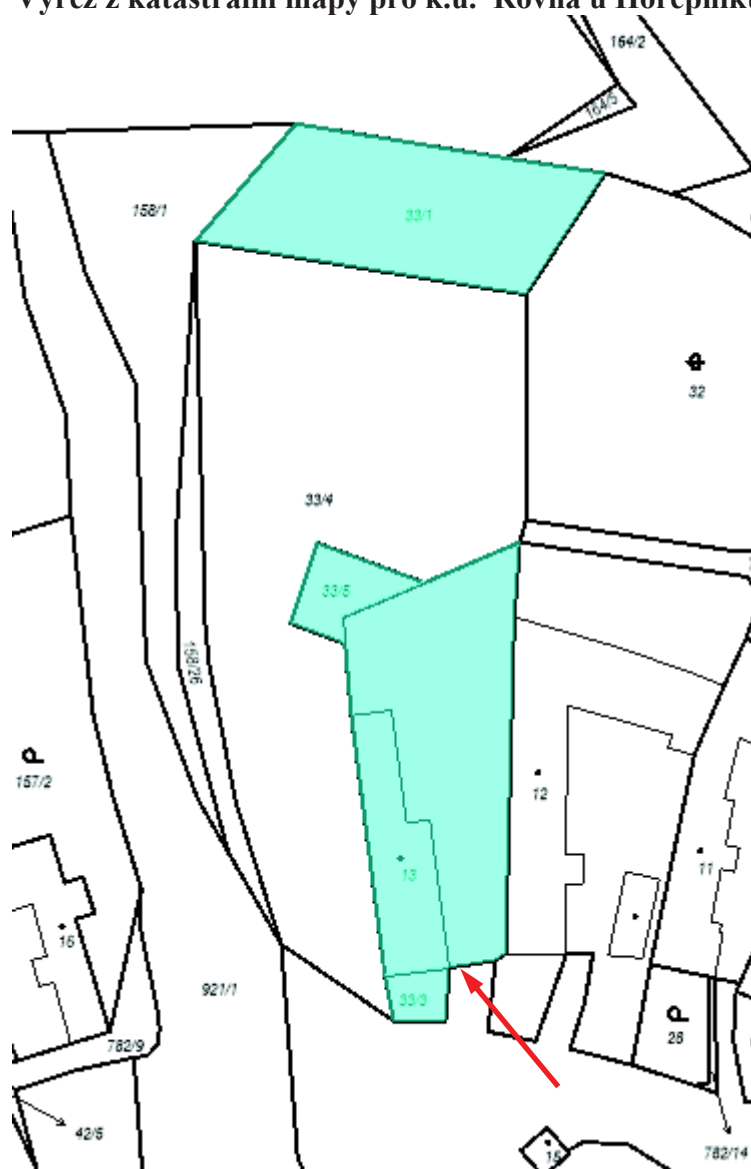
Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Rovná u Hořepníku**Mapa oblasti**