

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20441

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Lodhěřov
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Lodhěřov, k.ú. Lodhěřov
Adresa:	č.p. 118, 378 26 Lodhěřov
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 144 EX 16459/13 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

321 000 Kč

Stav ke dni: 29.10.2020

Datum místního šetření: 01.09.2020

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 115 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 118 Lodhěřov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 316 (zahradka) vše v kat. území Lodhěřov, obec Lodhěřov, část obce Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 309.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vešměs neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.07.2020 pod č.j. 144 EX 16459/13-144.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 01.09.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 30.07.2020.

Informace poskytnuté od spoluvlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

Místopis

Obec Lodhěřov se nachází v Jihočeském kraji, cca 7 km severozápadně od města Jindřichův Hradec, cca 17 km východně od města Veselí nad Lužnicí a cca 17 km jihovýchodně od města Soběslav. Obec je tvořena místními částmi Lodhěřov, Najdek a Studnice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v prodejně potravin. V obci se dále nachází pošta, restaurační zařízení, kulturní dům, obecní úřad. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní okrajové části obce Lodhěřov č.p. 118 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Lodhěřov, Najdek, rozc.1.0” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektřina	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 318/1	Česká republika
parc. č. 1717/2	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům ve tvaru „L“ s hospodářskou částí a chlévy. Rodinný dům je přízemní s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pascích. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné. Fasáda domu není zateplená a vykazuje známky opotřebení, místy chybí. Dispozice domu je 2+1. V koupelně je vana a WC. Podlahy jsou opatřeny PVC. V 1. NP hospodářské části budovy se nachází garáž s plechovými dvoukřídlými vjezdovými vraty. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. V ulici je vodovod, plynovod a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální kamny na tuhá paliva.

Na pozemku parc. č. St. 115 stojí stavba pro bydlení č.p. 118. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 353 m². Pozemek parc. č. 316 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 1105 m². Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného tvaru, společně tvoří jeden funkční celek a jsou odděleny pozemkem parc. č. 318/1, který je ve vlastnickém právu České republiky a slouží i jako přístupový. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Oplocení je zděné. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, zasypaná studna a hosp. stavení. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1717/2, který je ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hosp. stavení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 01.09.2020 bez účasti povinného. Částečné informace poskytl po telefonu dne 31.08.2020 spoluvlastník. Povinnému bylo zasláno předvolání k ohledání nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno užívání za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu č. zak. 562-1068/2008 pro E.ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 115 v katastrálním území Lodhěřov.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 118 Lodhěřov

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 118 Lodhěřov

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1 458,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) 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: Rodinný dům Velký Ratmírov, okres Jindřichův Hradec
Popis: Prodej rodinného domu se zahradou v obci Velký Ratmírov. Dům je situován u obecní zpevněné komunikace. Zastavěná plocha domu 232 m², zahrada 305 m². Obytnou část tvoří kuchyně, 2 pokoje, koupelna, chodba, spíž a WC - celkem 77 m² s možností rozšíření o další pokoj 23 m², který navazuje na obytnou část. V zadní části domu se nachází stodola 60 m². Napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, plyn vede v komunikaci před domem. Vytápění krbovými kamny bez rozvodů ústředního topení, ohřev vody bojlerem. Smíšená konstrukce cihla/kámen, na střeše pálené a betonové tašky s potřebou výměny. V obci obchod s potravinami, hostinec s kulturním sálem, dětské a fotbalové hřiště, víceúčelový kurt. Veškerá občanská vybavenost v 5,5 km vzdáleném Jindřichově Hradci, zastávka autobusu v obci, vlaková zastávka 1,5 km.

Pozemek: 537,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,09
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
2020023

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 320 000 Kč	0,93	1 227 600 Kč

Název: Rodinný dům Ratiboř, okres Jindřichův Hradec
Popis: Nabídka prodeje vesnického rodinného domu - chalupy s uzavřeným dvorem a zahradou v obci Ratiboř (vzdálenost 8 km od centra Jindřichova Hradce). Zastavěná plocha domu a nádvoří činí 328 m², zahrada za domem 182 m². Byt má dispozici 3+1 s jednou koupelnou + WC, komorou a technickou místností o podl. ploše 82 m². Dům je sice v původním, ale udržovaném stavu (dodávna byl ještě trvale užíván) s původní koupelnou a kuchyní. Topení domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva a rozvody s radiátory. V kuchyni jsou navíc kamna s možností vaření. Na uzavřeném dvoře se dále nacházejí další prostory na uskladnění dřeva (bývalé chlévy atd.) a garáž samostatně přístupná z čela domu. Tato část je i částečně podsklepena. Objekt je vhodný jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci.

Pozemek: 510,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,09



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
821964380

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 470 000 Kč	0,60	1 482 000 Kč

Název: Rodinný dům Třebějice, okres Tábor

Popis: K prodeji zemědělská usedlost z poloviny 19. století v obci Třebějice, okres Tábor, 11 km východně od Soběslavi. Jedná se o uzavřený statek o zastavěné ploše 726 m² se zahradou o výměře 1.242 m². Nemovitost se nachází v centru obce. Hlavní obytná budova statku je nezvykle vystavěna jako patrová. V přízemí se v levé části nachází hospodářská část – maštal s klenutými stropy a v pravé části je vstup do obytné části. Do obytné části se vchází přes verandu do sednice - kuchyně s kachlovými kamny na dřevo, pekárnou a pecí o výměře 15 m². Dále je po schodišti přístup do patra, kde se nachází tři místnosti, velká obytná místnost o výměře 33 m², malá světnička o výměře 7 m² a hospodářská komora o výměře 24 m². Z komory je pohodlný výstup na půdu objektu. Obytná budova je orientována na východ (do dvora) a západ (do sadu). Hlavní obytné místnosti mají původní prkennou podlahu, v komoře je dusaná hlína. Dalšími budovami, které jsou součástí statku, jsou dvě stodoly. První (181 m²), která tvoří severní část dvora, má dva průjezdy na příjezdovou komunikaci, a její součástí je i malý sklep. V něm se nachází studánka, osazená mechanickou pumpou, která v minulých letech sloužila jako zdroj pitné vody. Dnes z důvodu neužívání již nespĺňuje potřebné parametry. Druhá stodola (120 m²), která tvoří jižní část dvora, má vestavěnou garáž s plechovými vraty, která v minulosti sloužila jako koňská stáj, a velká vrata s průjezdem na zahradu. Zahrada o výměře 1.242 m² obklopuje nemovitost z jižní a západní strany. V severní části zahrady jsou vzrostlé ovocné stromy tvořící sad. Nemovitost je napojena na elektřinu 230/400 V – nová přípojka, vnitřní rozvody historické. Nemovitost není napojena na kanalizaci (veřejnou kanalizaci obec nemá) ani jímku. Na dvoře je dřevěný suchý záchod. Dešťová voda ze dvora je vyvedena dešťovou kanalizací přes stodolu na zahradu. Na zahradě se nachází původní velká studna s hloubkou 4,5 m s vydatným pramencem cca 2,5 m vody. Jedná se zdroj pitné vody užívaný pro objekt do 80. let minulého století, dnes již neužívaný. Nejbližší obchod, hospoda a pošta se nachází ve vzdálenosti 2 km v sousední obci Dírná. Dostupnost: Soběslav 11 km, Tábor 41 km, Jindřichův Hradec 23 km, sjezd na dálnici D3 - 10 minut.

Pozemek: 1 968,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0111-NP05767

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 500 000 Kč	0,90	1 350 000 Kč

Název: Rodinný dům Kamenice nad Lipou - Gabrielka, okres Pelhřimov

Popis:

Dům se stodolou a větším pozemkem u Kamenice nad Lipou Na základě výhradního zastoupení majitele nabízíme dům se stodolou, velkou zahradou a ovocným sadem v malé obci Gabrielka, 2 km od Kamenice nad Lipou. Dům je zděné konstrukce a nevykazuje naprosto žádnou vlhkost zdiva. Nemovitost je ve fázi kompletní přestavby a součástí prodeje je i stavební materiál nacházející se v nemovitosti a projektová dokumentace. Po dokončení byla plánována obytná část 3+1 o celkové užitné ploše 130 m², ale je možné vybudovat i podkroví. Obytná část je částečně podsklepená a na ni dále navazuje stodola s průjezdem na oplocenou zahradu. Stodola může být využívána jako garáž pro několik OA. Na zahradu navazuje částečně oplocený sad s ovocnými stromy. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě a je napojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Po dokončení může být využívána jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci i větší rodiny s možností chovu drobného domácího zvířectva. Obec je velmi dobře dostupná jak z Prahy, tak i z jižních Čech. Veškerá občanská vybavenost se nachází v blízké Kamenici nad Lipou, která je velmi příjemné městečko s krásně opraveným zámek a jeho zahradou, nově zrekonstruovaným rodinným pivovarem, koupání je v nedalekém lomu a v zimě je možné využít lyžařský vlek či upravené běžkařské tratě v sousední Antonce. Pro více informací volejte makléře. Doporučujeme!

Pozemek: 2 881,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,86
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 212

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 200 000 Kč	0,66	1 452 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 227 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 377 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 482 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		1 377 900 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 377 900
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00 =	459 300,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 =	321 510,00
Výsledná porovnávací hodnota		321 510 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu č. zak. 562-1068/2008 pro E.ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 115 v katastrálním území Lodhěřov.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.

jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Hodnota věcného břemene činí	=	3 333,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům č.p. 118 Lodhéřov	321 510,- Kč
2. Věcná břemena	
2.1. Věcné břemeno užívání	3 333,- Kč

Porovnávací hodnota	321 510 Kč
Věcné břemeno	3 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

321 000 Kč

slovy: Třistadvacetjednatísíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 115 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 118 Lodhéřov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 316 (zahrada) vše v kat. území Lodhéřov, obec Lodhéřov, část obce Lodhéřov, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 309.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a hosp. stavení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 321.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- věcné břemeno užívání za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříňe dle geometrického plánu č. zak. 562-1068/2008 pro E.ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 115 v katastrálním území L odhřev. Po zohlednění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 oceňujeme věcné břemeno ve výši 3.333,- Kč.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně zohlednění právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **317.667,- Kč.**

V Praze 29.10.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka
Ing. Jiří Roub
Ing. Michaela Holččková
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
Mgr. Petr Slepíčka
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20441 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 309	13
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







