ZNALECKÝ POSUDEK
číslo ZP-21449

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům Stožec**
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Stožec, k.ú. Stožec
Adresa:	č.p. 19, 384 44 Stožec

OBJEDNATEL:	**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 8045/16 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**555 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 30.6.2021 Datum místního šetření: 17.6.2021

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 30.6.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 415/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 19 Stožec, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 415/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a na pozemcích parc. č. 1050/105 (trvalý travní porost) a parc. č. 1050/106 (ostatní plocha), vše v kat. území Stožec, obec Stožec, část obce Stožec, okres Prachatice, zapsáno na LV 54.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

(10) 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, veřejně 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 potencionálních 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 nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních 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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.5.2021 pod č.j. 144 EX 8045/16-68.

- výpis z katastru nemovitostí.

- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 17.6.2021.

- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.

- ortofotomapa.

- informace z katastru nemovitostí.

- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyrozumění o ohledání ze dne 13.5.2021.

- informace od matky povinného.

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

NÁLEZ

Místopis

Obec Stožec se nachází v Jihočeském kraji, cca 22 km jižně od města Vimperk, cca 7 km jihozápadně od města Volary a cca 22 km jihozápadně od města Prachatice. Obcí protéká řeka Studená Vltava. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna, pošta, prodejna potravin a pohostinství. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Stožec č.p. 19 v řadové zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Stožec" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Stožec" se nachází cca 220 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 1290/1	Obec Stožec, č. p. 25, 38444 Stožec

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Stáří budovy je cca 71 let. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné a drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí domu se nachází veranda, kuchyně, chodba, schodiště, koupelna, WC a 2 pokoje. V podkroví domu je pokoj, půda a terasa. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a prkny. Obklady jsou keramické. Dům je v udržovaném stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 415/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 19. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 644 m^2. Pozemky parc. č. St. 415/1, parc. č. St. 415/2, parc. č. 1050/105 a parc. č. 1050/106 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha, trvalý travní porost a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným a drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a hospodářská dřevěná budova se sedlovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1290/1 ve vlastnickém právu obce Stožec.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.6.2021 za účasti matky povinného, která poskytla informace o 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
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: - evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcné břemeno užívání doživotní a bezplatné pro paní Marii Křížovou s povinností k pozemkům parc. č. St. 415/1, parc. č. St. 415/2, parc. č. 1050/105, parc. č. 1050/106.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 19 Stožec

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 176,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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.

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 Netolice**
Lokalita: Na Horánku 685
Popis: Jedná se o rodinný dům, který se nachází v řadové zástavbě města Netolice, ul. Na Horánku. K nemovitosti náleží zahrada o výměře 104 m^2 a předzahrádka s parkovacím stáním, výměra 52 m^2. Podlahová plocha nemovitosti je cca 230 m^2. Rozděleno do následujících dispozic: 1. NP - garáž s dílnou, tech. místnost (toaleta, vana), kotelna + sklad otop, sklípek na ovoce/zeleninu, vstup na 1. mezipatro. 1. mezipatro – předsíň (hlavní vstup do domu), vstup na zahradu, schodiště na 2. NP. 2. NP – pokoj (vstup na zahradu), kuchyně, jídelna s balkonem, komora, koupelna, schodiště na 2. mezipatro. 2. mezipatro – koupelna, šatna, schodiště na 3. NP. 3. NP – 3x pokoj, velký balkon. Stáří nemovitosti je cca 30 let. Stav dobrý k okamžitému užívání, nebo lze upravit dle vlastních potřeb a požadavků. Vytápění domu zajišťuje kotel na pevná paliva, nebo elektrokotel. Voda obecní, odpady do kanalizace.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,10	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 580 000 Kč	0,99	**3 544 200 Kč**

Název: **Rodinný dům Lhenice - Hrbov**
Lokalita: č.p. 30
Popis: Jedná se o venkovský RD, s vlastním pozemkem, k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Dům se nachází na okraji menší obce Hrbov, mezi Netolicemi a Lhenicemi, Jedná se o venkovské stavení, které prošlo před 15 lety celkovou rekonstrukcí (nová střecha, okna, dveře, izolace proti vlhkosti, nové centrální topení v mědi, nová fasáda byla dělaná před rokem), celkově je dům udržovaný a zachovalý. Dispozičně se jedná o 5+kk, ve dvou NP. V I.NP se nachází vstupní hala se studnou, společenská místnost s krbem, obývací pokoj s kachl. kamny, ložnice, kuchyně, šatna, techn. místnost, koupelna s vanou a sprchovým koutem, sauna. Ve II. NP jsou dvě ložnice (vestavěné skříně, plovoucí podlahy), obytnou část lze ještě v podkroví zvětšit. Dům má vlastní zdroj vody, kanalizace je svedená do septiku, el.220/380V. Zastavěná plocha domu je 180 m^2, celková plocha parcely je 1 019 m^2. Další součásti a vybavení domu: Pozemek před domem, využívaný jako parkoviště pro hosty, zahradní altán, sloužící jako garážové stání, kůlna na nářadí, venkovní krb, zahradní nábytek. Dům má pevnou vysokorychlostní linku na připojení k internetu, zabezpečovací alarm. Vytápění zajišťuje centrální elektrokotel, nebo kamna na pevná paliva, ohřev TUV je bojlerem. Parcela je oplocená, vjezd a vchod k domu je z obecní komunikace, dům je přístupný i v zimě.
Pozemek: 1 019,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97	Zdroj: realizovaný prodej z 7/2020
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 990 000 Kč	0,98	**2 930 200 Kč**

Název: **Rodinný dům Vitějovice**

Lokalita: č.p. 175

Popis: Jedná se o rodinný dům umístěný v okrajové části obce Vitějovice, ležící 10 km od Prachatic, 36 km od Českých Budějovic a 12 km od Netolic. Podsklepený dům o zastavěné ploše 104 m^2 se nachází na pozemku o výměře 637 m^2 – zahrada. Dům s celkovou užitnou plochou cca 184 m^2 je o dispozici 5+1, kdy dva pokoje se nacházejí v podkroví. Dispozice domu 5+1 se skládá ze suterénu, kde je prostorná garáž, prádelna, kotelna a sklad, v 1. NP se nachází 3 pokoje (ložnice, obývací pokoj a jídelna) a kuchyně, koupelna a toaleta zvlášť. V podkroví jsou dva prostorné pokoje a dva půdní prostory, které by se daly využít jako koupelna a např. šatna. Dům prošel před 10 lety významnou rekonstrukcí: nová elektřina (v obytné části), rozvody vody a odpadu, nové topení (rozvod v mědi, topná tělesa), štuky, podlahy, schodiště, okna, koupelna, toaleta, větší část sklepa má na podlaze dlažbu). Do podkroví není zavedeno topení ani voda. Vytápění řešeno plynovým kotlem i kotlem na TP. Objekt je napojený na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace a plyn. Ohřev vody bojlerem. Na zahradě se nachází domek pro nářadí, zahradní náčiní, traktůrek pro sekání trávy, okrasné rostliny a pergola.

Pozemek: 741,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,04	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 950 000 Kč	1,04	**3 068 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 930 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 180 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 544 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**3 180 800 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 180 800
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 4,00	=	795 200,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	556 640,00
Výsledná porovnávací hodnota			**556 640 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání doživotní a bezplatné pro paní Marii Křížovou s povinností k pozemkům parc. č. St. 415/1, parc. č. St. 415/2, parc. č. 1050/105, parc. č. 1050/106.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací - počítané z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 85 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné:

Název	výměra [m²]	jedn.nájemné [Kč/m²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rodinný dům s pozemky	0,00 m²	0,-	240 000,-	0,00	240 000,-

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		240 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	100 %
Roční užitek: [Kč]	=	240 000,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

CRB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

CRB_U = 240 000,00 * $((1 + 4,5\ \%)^6 - 1) / (4,5\ \% * (1 + 4,5\ \%)^6)$

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 237 889,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Hodnota věcného břemene činí	=	**309 472,35 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 19 Stožec 556 640,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání 309 472,30 Kč

Porovnávací hodnota	**556 640 Kč**
Věcné břemeno	**309 472 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

555 000 Kč

slovy: Pětsetpadesátpěttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 415/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 19 Stožec, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 415/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a na pozemcích parc. č. 1050/105 (trvalý travní porost) a parc. č. 1050/106 (ostatní plocha), vše v kat. území Stožec, obec Stožec, část obce Stožec, okres Prachatice, zapsáno na LV 54.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářská budova.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **555.000,- Kč.**

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

- Na nemovité věci váze věcné břemeno užívání doživotní a bezplatné pro paní Marii Křížovou s povinností k pozemkům parc. č. St. 415/1, parc. č. St. 415/2, parc. č. 1050/105, parc. č. 1050/106. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemena přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní výši **245.528,- Kč.**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 54	9
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21449 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

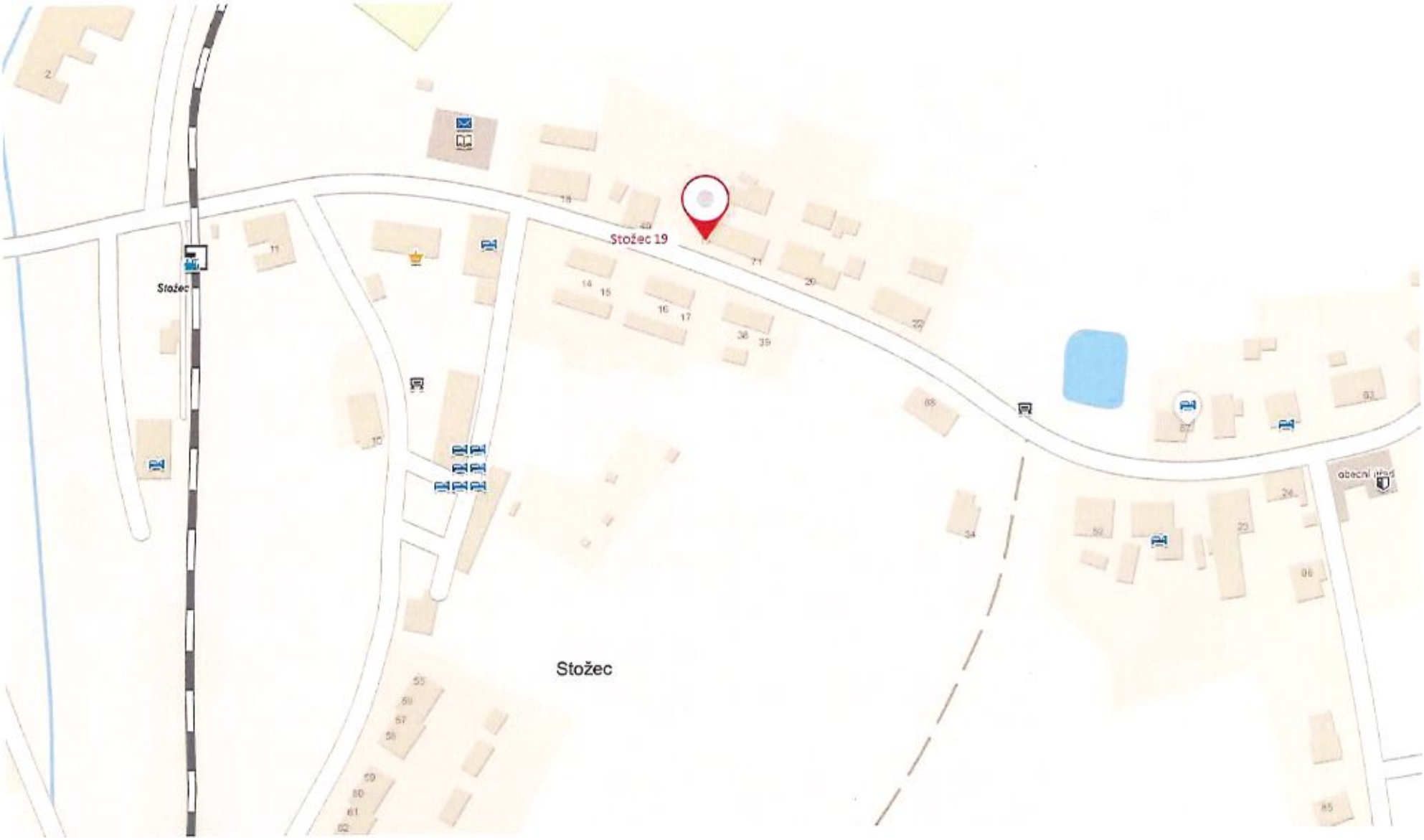
Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Petra Vaňková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

V Praze 30.6.2021

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

II
1050/102
II
1050/103
1050/104
II
1050/105
1050/106
285
405
1050/86
415/2
416/2
II
1050/107
II
1050/108
417/2
II
1050/109
II
1050/11
1322
1325/2
409
410
1355
415/1
416/1
1354
417/1
418/1
418/2
1349
1325/4
411
412
1351
1324
1352
1356
413
414
424
1011/4
10 15 20 25 m


Stožec 19
Stožec
Stožec
obecní úřad

19

Stožec
Stožec
48°51'33.31"N, 13°49'25.11"E