

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 24/242/2018
O CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

RODINNÝ DŮM č.P. 28
ZECHOVICE, VOLYNĚ

(POVINNÝ ZDVIHAL JAROMÍR – 124 EX 7865/17)



OBJEDNATEL OCENĚNÍ: **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**
MUDR. ONDŘEJ MAREŠ, LL.M.
MASARYKOVA 679/33
412 01 LITOMĚŘICE

ÚČEL OCENĚNÍ: OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO POTŘEBY EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCENĚNÍ: 25. KVĚTNA 2018

OCENĚNÍ VYPRACOVAL: ING. JAN NEUBAUER
K LIPÁM 90
397 01 PÍSEK

POSUDEK OBSAHUJE 13 STRAN TEXTU A 5 STRAN PŘÍLOH. OBJEDNATELI JE PŘEDÁN VE DVOU VYHOTOVENÍCH.

VYPRACOVÁN V ČERVNU 2018

VYHOTOVENÍ č. 1

OBSAH

1. ZNALECKÝ ÚKOL	3
2. NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	3
2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	4
3. METODY OCEŇOVÁNÍ	4
3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	5
3.1.1 Nákladová metoda	5
3.1.2 Výnosová metoda	5
3.1.3 Porovnávací metoda	5
4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	6
4.1.1 Poloha	6
4.1.2 Stručný popis	6
4.2 POPIS OBJEKTU	6
4.2.1 Budova č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. St. 23	6
4.2.2 Popis pozemků	7
4.3 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI	7
4.3.1 Práva	7
4.3.2 Popis závad	7
4.3.3 Vliv závad na hodnotu nemovitých věcí	7
4.4 POSTUPY OCENĚNÍ	8
4.4.1 Metoda věcné hodnoty	8
4.4.2 Metoda výnosová	8
4.4.3 Metoda porovnávací	9
4.4.4 Hodnocení trhu	11
4.4.5 Závěrečná analýza pro stanovení ceny obvyklé předmětu ocenění	11
5. ZÁVĚR	12
6. UPOZORNĚNÍ	12
7. PŘÍLOHY	12
8. ZNALECKÁ DODÁČKA	13

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je odhadnout obvyklou cenu, ve smyslu zákona 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nemovitých věcí uvedených v kapitole 2.1 Předmět ocenění v k.ú. Zechovice, obec Volyně s příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, pro potřeby exekučního řízení.

Jmenování

Znalec Ing. Jan Neubauer, bytem K Lipám 90, 397 01 Písek byl usnesením č.j. 124 EX 7865/17-95 o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 14.5.2018 ustanoven znalcem za účelem ocenění dále uvedených nemovitých věcí v majetku povinného Jaromíra Zdvihala.

2. NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 200, k.ú. Zechovice, obec Volyně, okres Strakonice:

- pozemek p.č. St. 23 o výměře 122 m², jehož součástí je stavba: Zechovice, č.p. 28, bydlení

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, dne 9.1.2018, LV č. 200, k.ú. Zechovice, obec Volyně, okres Strakonice
- kopie katastrální mapy, k.ú. Zechovice, vyhotovená z nahlížení do katastru nemovitostí, ze dne 24.5.2018
- usnesení o určení znalce č.j. 124 EX 7865/17-95 vyhotovené soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 14.5.2018
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem
- informace a sdělení poskytnutá vlastníkem (povinným) při místním šetření
- kupní smlouva uzavřená dne 1.8.2008 mezi Arturem Šámalem a Mgr. Evou Šámalovou jako prodávajícími a Jaromírem Zdvihalem jako kupujícími

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- jihoceskereality.cz
- a další realitní servery

Průběh práce předmětu ocenění

Průběh práce nemovité věci byla provedena dne 25.5.2018 za přítomnosti vlastníka domu (povinného) pana Jaromíra Zdvihala. Znalci byla umožněna obhlídka exteriéru i interiéru předmětného objektu, pořízení fotografické dokumentace a zaměření objektu.

Ocenění je provedeno podle stavu předmětu ocenění ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele, povinného a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví pozemků a budov

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 200 v k.ú. Zechovice jsou ve vlastnictví Jaromíra Zdvihala.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitých věcí nebyla předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z účelky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 200 v k.ú. Zechovice ze dne 9.1.2018 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena:

- Zahájením exekuce, včetně souvisejících zápisů

Nájemní vztahy

Nebyly zjištěny.

Upozornění

Případná omezení vlastnických práv nezapsaná na výpise z katastru nemovitostí nebyla zohledněna.

3. METODY OCENOVÁNÍ

Obvyklá cena

Cena obvyklá je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů definována jako „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 kalami. 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 věci a určí se porovnáním.“

3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.1.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovité věci

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.1.2 VÝNOSOVÝ METODA

Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu k ocenění je analýza výnosů, nákladů, investic a diskontní míry.

3.1.3 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

4.1.1 POLOHA

Předmět ocenění se nachází cca 1,5 km jihozápadním směrem od města Volyně, zhruba ve středu vesnice Zechovice, místní části Volyně. V Zechovicích je evidováno 61 adres, v roce 2011 zde trvale žilo 72 obyvatel. V Zechovicích není žádná občanská vybavenost, ta se nachází ve Volyni. Dopravní spojení je možné linkami pravidelné autobusové dopravy. Zechovice leží mimo hlavní silniční tahy. Město Volyně s cca 3000 obyvateli se nachází v předhůří Šumavy, má dobrou občanskou vybavenost a poměrně velkou spádovou oblast. Ve městě se nachází mimo jiné dvě střední a jedna vyšší odborná škola. Městem prochází silnice I/4 Praha – Strakonice – Strážný, má dobré vlakové a autobusové spojení. Pracovní příležitosti spíše průměrné, dojíždění možné do Strakonice, či Vimperku. Předmět ocenění se nachází podél místního vodoteče – Starovského potoka, ze kterého údajně došlo v roce 2002 k zatopení části předmětu ocenění.

4.1.2 STRUČNÝ POPIS

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou, umístěný ve shluku několika domů při silnici procházející vesnicí a místní vodotečí (Starovský potok). K domu není žádná zahrada. Objekt je napojen pouze na veřejný rozvod elektřiny, v domě není koupelna, WC, ani kuchyně. Zhruba polovina domu je bez podlah a stropních konstrukcí. Přístup k předmětu ocenění vede přes pozemek p.č. st. 24/2 k.ú. Zechovice ve vlastnictví Tomáše Světa a Artura Šámala. Užívání tohoto pozemku není právně zajištěno.

4.2 POPIS OBJEKTU

4.2.1 BUDOVA Č.P. 28, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. ST. 23

Využití a dispozice

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s nevyužívaným půdním prostorem. Dům je pravidelného čtverečnickového půdorysu, nachází se v něm chodba a tři obyvatelné místnosti. Zhruba polovina domu je neobyvatelná, chybí zde podlahové a stropní konstrukce, nejsou povrchové úpravy. V domě není zavedena voda, ani odpad, chybí koupelna, WC, kuchyně.

Stavební popis

Nosná svíslá konstrukce je ze smíšeného kamenného a cihelného zdiva, stropy dřevěné trémové, krov dřevěný sedlový s betonovou taškovou krytinou, klempířské konstrukce z Pz plechu bez nátěru. Okna původní dřevěná dvojí (špaletová), nebo zdvojená. Dveře dřevěné, podlahy betonové s dlažbou, nebo dřevěné prkenné a v neobytné části z udusané zeminy. Povrchové úpravy hrubé vápenné, vnitřní omítky štukové. Vytápění pouze letními kámeny na tuhá paliva. Voda není, odpady nejsou. Proveden rozvod elektro.

Technický stav

Celkový technický stav objektu je špatný. Objekt není připojen na zdroj vody, není řešena likvidace odpadních vod. V domě není koupelna, WC, kuchyňská linka. Obyvatelná je pouze zhruba polovina domu. V neobyvatelné části objektu nejsou podlahy, je zde jen udusaná zemina, nejsou zde provedeny stropy, chybí omítky. V roce 2002 došlo k vyplavení objektu, přibližně před 15 lety byla rekonstruována střecha (krov, střešní krytina) s klempířskými konstrukcemi. Ostatní konstrukce jsou v neudržovaném až zanedbaném stavu, nebo chybí.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Na základě informací předaných při místním šetření je stáří stavby rodinného domu odhadováno na více než 100 let.

4.2.2 POPIS POZEMKŮ

Jedná se o ocenění následujícího pozemku v k.ú. Zechovice, obec Volyně, okres Strakonice zapsaného na LV č. 200:

- pozemek p.č. St.23 o výměře 122 m² – zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí stavba: Zechovice, č.p. 28, bydlení

Pozemek p.č. St. 23 je zcela zastavěn stavbou rodinného domu. Žádné další pozemky nejsou součástí předmětu ocenění. Přístup a příjezd k domu je realizován přes pozemek p.č. st. 24/2 k.ú. Zechovice ve vlastnictví Tomáše Světa a Artura Šámala – přístup není právně zajištěn.

4.3 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI

4.3.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Nájemní vztahy nebyly zjištěny.

Věcná břemena

Nebyla zjištěna.

4.3.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

Nebyla zjištěna

Zástavní práva

Nebyla zjištěna

Předkupní práva

Nebyla zjištěna

Jiné závady

1. Přístup k předmětu ocenění vede přes pozemek p.č. st. 24/2 k.ú. Zechovice ve vlastnictví Tomáše Světa a Artura Šámala. Jedná se o uvšlapanou nezpevněnou cestu v délce přibližně 15m, tj. plocha cca 20 m². Věcné břemeno užívání této pozemku ve prospěch předmětu ocenění není v katastru nemovitostí zapsáno. Jiné dokumenty zajišťující právo přístupu nebyly doloženy, není tedy zajištěn přístup k předmětné nemovité věci přímo z veřejné komunikace.
2. Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 200 pro k.ú. Zechovice ze dne 9.1.2018 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena:
 - Zahájením exekuce, včetně souvisejících zápisů - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4.3.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Z výše uvedených závad má vliv na hodnotu předmětu zajištění jen závada uvedená v části Jiné závady, 1. odrážka.

Ad 1) Co se týká zajištění možnosti přístupu k předmětu ocenění, pak ten lze zajistit zřízením věcného břemene práva chůze a jízdy ve prospěch předmětu ocenění přes pozemek p.č. st. 24/2 v k.ú. Zechovice, doložením informace vydané příslušným dopravním úřadem, že pozemek p.č. st. 24/2 v k.ú. Zechovice je veden v pasportu veřejných komunikací, odkoupením spoluvlastnického podílu na tomto pozemku nebo odkoupením části tohoto pozemku. Odkoupení části pozemku a zřízení věcného břemene však předpokládají ochotu stávajících vlastníků k těmto krokům. V případě odkoupení minimální části pozemku p.č. st. 24/2 nutné pro zajištění přístupu k předmětu ocenění se jedná o plochu cca 20 m², po té: 20m² × 400 Kč/m² = 8000 Kč. Zaokrouhleně náklady na odkoupení tohoto pozemku odhaduji na 10 000 Kč.

Další výše uvedené závady nemají na hodnotu předmětu ocenění vliv, předpokládá se jejich vypořádání v rámci exekučního řízení, pro které je tento znalecký posudek zpracováván.

4.4 POSTUPY OCENĚNÍ

4.4.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Reprodukční cena byla stanovena za pomoci vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 119/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku nákladovým způsobem. Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovité věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

Budova č.p. 28, která je součástí pozemku p.č. St. 23		
Zastavěná plocha	122	m ²
Užitná (podlahová) plocha	80	m ²
Obytná plocha	45	m ²
Obestavěný prostor	714	m ³
Kód CZ-CC	122	-
SKP	46.21.14.3	-
Jednotková cena	2 405	Kč/m ³
koeficient polohy	1,00	-
Koeficient vybavení	0,60	-
Koeficient změny cen	2,192	-
Reprodukční cena objektu	2 257 004	Kč
Opotřebení/nedokončení (odborným odhadem)	80	%
Věcná cena stavby	451 401	Kč

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné. Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku.

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Ceny stavebních pozemků v této lokalitě se pohybují od 400,- Kč/m² do 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze, tvaru, celkové výměře a využitelnosti byla výsledná hodnota pozemku odhadnuta na 400,- Kč/m².

Pozemky

Výměra pozemků	122	m ²
Jednotková cena pozemku	400	Kč/m ²
Věcná hodnota pozemků	48 800	Kč

Metoda věcné hodnoty je v tomto případě pro stanovení ceny obvyklé pouze podpůrná, neboť nemá dostatečnou vypovídací schopnost o vývoji trhu a obchodovatelnosti s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě. Při rozhodování potenciálního kupujícího o koupi předmětu ocenění tato metoda podává informaci o potřebných nákladech na výstavbu obdobné nemovité věci v současné době a o aktuálním stavu opotřebení staveb, jak je vysvětleno v kapitole 3.1.1 Nákladový přístup.

4.4.2 METODA VÝNOSOVÁ

Předmět ocenění nemá povahu komerčně využitelné nemovité věci. Na trhu se obdobné nemovité věci pronajímají jen výjimečně. Běžní investoři tento typ nemovitých věcí kupují pro vlastní potřebu, nikoliv pro získání výnosů z pronájmu. Z těchto důvodů nebyla výnosová metoda použita.

4.4.3 METODA POROVNÁVACÍ

V porovnávací metodě byly pro stanovení výsledku použity nabídkové ceny obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách, informace z realitní inzercce uveřejněné v uplynulých 6 kalendářních měsících a ověřené v realitních kancelářích. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (vlastní databáze, informace v realitních kancelářích a realitní inzercce). Vybrané nemovité věci jsou porovnávány s oceňovanými zejména z hlediska polohy, objemového uspořádání, velikosti, funkční využitelnosti, technického stavu atd.

Porovnávané nemovité věci byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy:

- **vliv prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího,
- **vliv polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv dopravní dostupnosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- **vliv vybavenosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci (inženýrské sítě, stav koupelny, WC, vytápění atd.),
- **vliv funkční využitelnosti**, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům, dále zda má porovnávaný objekt stejný počet podlaží s obdobným způsobem využití jako oceňovaný objekt zda má sklep, garáž, stodolu, hospodářské stavby, atd.,
- **vliv velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,
- **vliv velikosti objektu**, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty,

V tomto porovnání jsou uvedeny tři nemovité věci nabízené k prodeji v realitní inzerci. Jako srovnávací jednotka pro odhad porovnávací hodnoty byl použit 1 m² užité plochy objektu. Hodnocení jednotlivých cenotvorných vlivů ve vztahu k předmětu ocenění je uvedeno níže na stránce č. 11. U všech porovnávaných nemovitých věcí se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří k jednání, realizované ceny prodeje bývají zpravidla nižší. Porovnávané nemovité věci jsou nabízeny za jednotkové ceny 3 448 – 5 563 Kč/m² užité plochy. Po zohlednění výše popsaných vlivů je pro předmět ocenění odpovídající porovnávací hodnota předmětu ocenění 340 000 Kč za celou nemovitou věc.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Rodinný dům č.p. 28 Zechovice, Volyně zdroj informací:	Rodinný dům Volyně, Zechovice internet, realitní inzerce	Rodinný dům Volyně internet, realitní inzerce	Rodinný dům Předslavice internet, realitní inzerce
			
	Chalupa v Zechovicích (sousední objekt) - původní stavení s dvorem, zahradou a pecí, s přístavbou 2 pokojů, koupelny a WC. V přízemí předšň, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, pokoj spíží. Topení lokální, voda ze studny a vodovod, septik. V obytnou část navazuje vyvala maštal, stodola (garáž), kolna, přístřešek, sýpka a skvělá chalupa je uzavřený dvůr. Za chalupou je plocha zahrada se včelínem. Celková plocha je 183 m ² .	Volyně rodinný dům ve staré zástavbě téměř v centru městyse. Objekt se dvěma ložnicemi a velkým dvorkem. Dům se nyní nachází v začátku hrubé rekonstrukce - odstraněné podlahy, nové omítky..., do ulice jsou vyměněná okna. Obytná část má čtyři místnosti, je rozdělena průjezdem, na každou stranu jsou 2 místnosti. Celková plocha i s dvorem má výměru 183 m ² . Ve Volyni je veškerá občanská vybavenost.	Předslavice zchátralý rodinný dům s přístavbami, zahradou a trvalým travním porostem o výměře 2.507 m ² v okrajové části obce. Objekt má vlastní studnu a žumpu. Je obklopený travním porostem a lesy. Stavba je dlouhodobě neudržovaná, neobydlená a ve špatném stavu. Dům stojí samostatně bez sousedů, s dobrou dostupností do Volyně nebo Vlachova Březí, kde je veškerá občanská vybavenost. Místo lze využít jak k trvalému bydlení tak i ke komerčním účelům. Vhodné také i chovu zvířat.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku (m ²)	122	571	183	3 582
Užitná plocha (m ²)	80	203	93	160
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	700 000	470 000	890 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)		3 448	5 054	5 563

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	---	mírně nadhodnoceno	mírně nadhodnoceno	mírně nadhodnoceno
Poloha	---	obdobná	atraktivnější	obdobná
Dopravní dostupnost	---	obdobná	obdobná	obdobná
Technický stav objektu	---	mírně lepší	obdobný	obdobný
Vybavenost budov	---	lepší	lepší	lepší
Funkční využitelnost	---	obdobná	obdobná	větší
Velikost pozemku	---	větší	obdobná	výrazně větší
Velikost objektu	---	větší	obdobná	větší

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	---	3 448	5 054	5 563
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	---	3 392	4 470	4 649
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	4 170			
Užitná plocha (m ²)	80			
Porovnávací hodnota (Kč)	335 643			
Porovnávací hodnota (Kč)	340 000			

Výsledná porovnávací hodnota

340 000 Kč

4.4.4 HODNOCENÍ TRHU

S obdobnými nemovitými věcmi se obchoduje, nabídka starších objektů určených k rekonstrukci mírně převyšuje poptávku. Nejzásadnějším kritériem pro výběr kupujícího obdobného objektu je poloha, kde jsou upřednostňovány klidné lokality s příležitostmi pro volnočasové aktivity a dobrou dopravní dostupností.

4.4.5 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PRO STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Rekapitulace výsledných hodnot	
Věcná hodnota oceňovaných budov	451 401 Kč
Věcná hodnota pozemků	18 800 Kč
Věcná hodnota celkem	500 201 Kč
Porovnávací hodnota	340 000 Kč
Celková hodnota práv	- Kč
Celková hodnota závad	10 000 Kč

Poloha předmětu ocenění, v rámci lokality jako takové, je dobrá jak pro rekreační, tak trvalé bydlení. Zechovice je menší vesnice mimo hlavní silniční tahy, s dobrou dostupností Volyně (1,5 km), kde je k dispozici poměrně dobrá občanská vybavenost. Okolí zároveň nabízí čistou a pěknou přírodu, turisticky navštěvovanou.

Umístění předmětu ocenění v rámci obce, je pak hodnoceno spíše negativně. Dům se nachází ve shluku několika starších objektů, není s nimi stavebně spojen, nicméně vlastnické hranice nejsou jasně vymezeny. Kolem domu prochází vodoteč místního potoka (Starovský potok) s nejasnou regulací, dle vyjádření vlastníka nemovitosti (povinného) byl objekt v roce 2002 zaplaven.

Zásadním nedostatkem nemovité věci je absence zdrojů vody a likvidace odpadních vod. Vybavení domu je nedostatečné, v domě není WC, koupelna, plnohodnotná kuchyňská linka – vyjma rozvodu elektro nejsou provedeny žádné rozvody. Technický stav stavby je špatný, není na ní prováděna žádná údržba, je bez rekonstrukcí, zhruba polovina domu je zcela neobytelná – absence podlahových konstrukcí, stropních konstrukcí, povrchových úprav atd. Posledním stavebním zásahem byla oprava střechy před 15 lety. Díky tomu je stavba alespoň staticky zajištěna, nezatíká do ní. Celkově je vybavení domu výrazně pod úrovní standardu, a to i pro případné využití k rekreačním účelům. Stavba je i přes to vše v těchto podmínkách obývána.

Další nevýhodou je absence jakéhokoli pozemku než zastavěného oceňovanou stavbou a zejména nezajištěný přístup z veřejné komunikace - oceněno jako samostatná vada.

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé ve smyslu směnitelnosti na trhu porovnávací metoda, v souladu s kterou, odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku bez zohlednění závad 340 000 Kč.

Závady mající vliv na hodnotu předmětu ocenění jsou popsány v kapitole 4.3.2 Popis závad a 4.3.3 Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku. Hodnotu závad odhaduji na 10 000 Kč.

Cena vydraženého majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu.

5. Závěr

Znaleckým úkolem je odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí popsaných v kapitole 2.1 Předmět ocenění, v k.ú. Zechovice, obec Volyně s příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené pro potřeby exekučního řízení.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,

odhaduji cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku bez zohlednění práv a závad:

340 000 Kč

Slovy: třistačtyřicettisíc korun českých

hodnota práv váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

hodnota závad váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:

10 000 Kč

Slovy: desettisíc korun českých

6. Upozornění

Omezení vlastnických práv zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 200 pro k.ú. Zechovice, obec Volyně ke dni 9.1.2018 jsou pro potřeby tohoto znaleckého posudku bez vlivu na hodnotu nemovitých věcí a v odhadované ceně obvyklé nejsou zohledněna.

7. Přílohy

PŘÍLOHA	Č. 1:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 2:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 3:	MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
PŘÍLOHA	Č. 4:	FOTOGRAFIE

8. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích zn. Spr 278/2010 ze dne 15.12.2010, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 24/242/2018 znaleckého deníku. Obsahuje třináct stran textu a pět stran příloh.

Posudek vyhotovil:

Ing. Jan Neubauer
K Lipám 90
397 01 Písek
tel.: 776 611 392
e-mail: jan.neubauer@volny.cz

V Písku dne 6. června 2018

Ing. Jan Neubauer

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2018 01:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 124 EX 786517 pro JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784966 Zechovice

List vlastnictví: 200

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zdvihal Jaromír, Zechovice 28, 38701 Volyně	790414/0849	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 23 122 zastavěná plocha a nádvoří pom. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Zechovice, č.p. 28, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Zdvihal Jaromír, Zechovice 28, 38701 Volyně, RČ/IČO: 790414/0849

Z-2459/2017-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124EX-7865/2017 -15. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-2459/2017-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 23

Z-2461/2017-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124EX-7865/2017 -26 ze dne 18.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 24.08.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-2461/2017-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-7865/2017 -47 ze dne 2.10.2017, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 30.8.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2017. Zápis proveden dne 09.10.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-2893/2017-307

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabívané tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2018 01:55:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784966 Zechovice

List vlastnictví: 200

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2008.

V-3617/2008-307

Pro: Zdvihal Jaromír, Zechovice 28, 38701 Volyně

RČ/IČO: 790414/0849

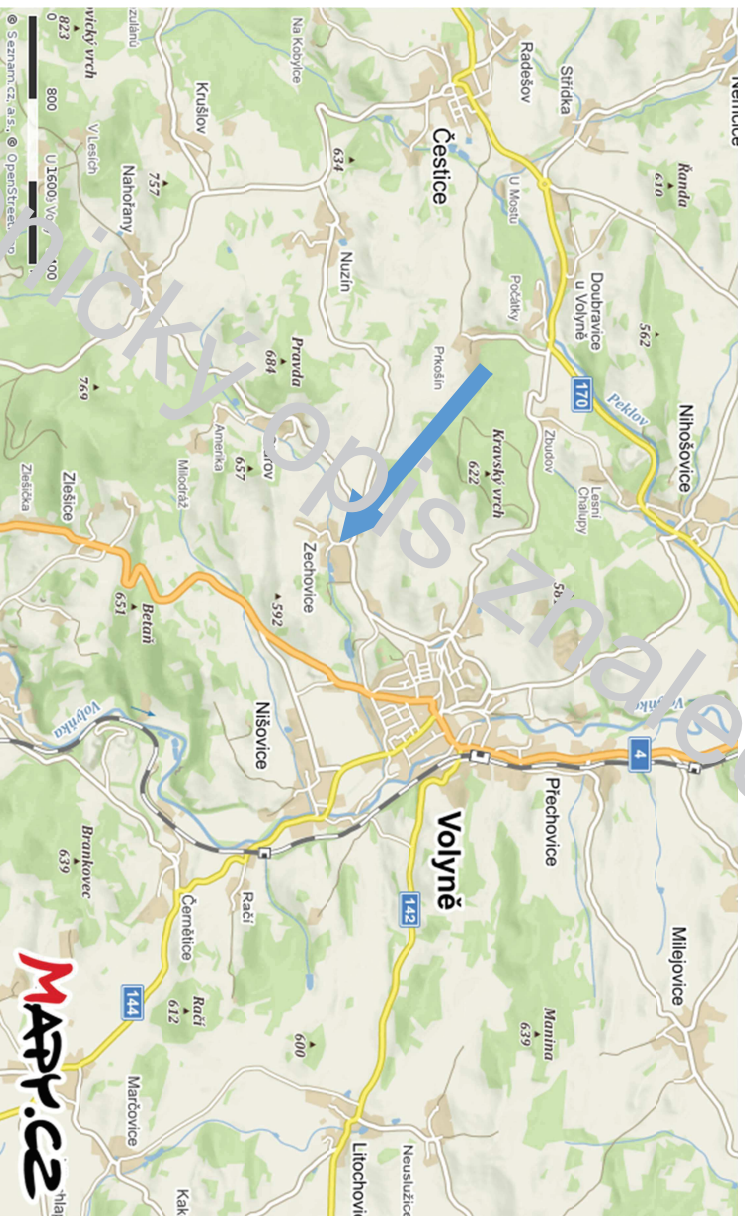
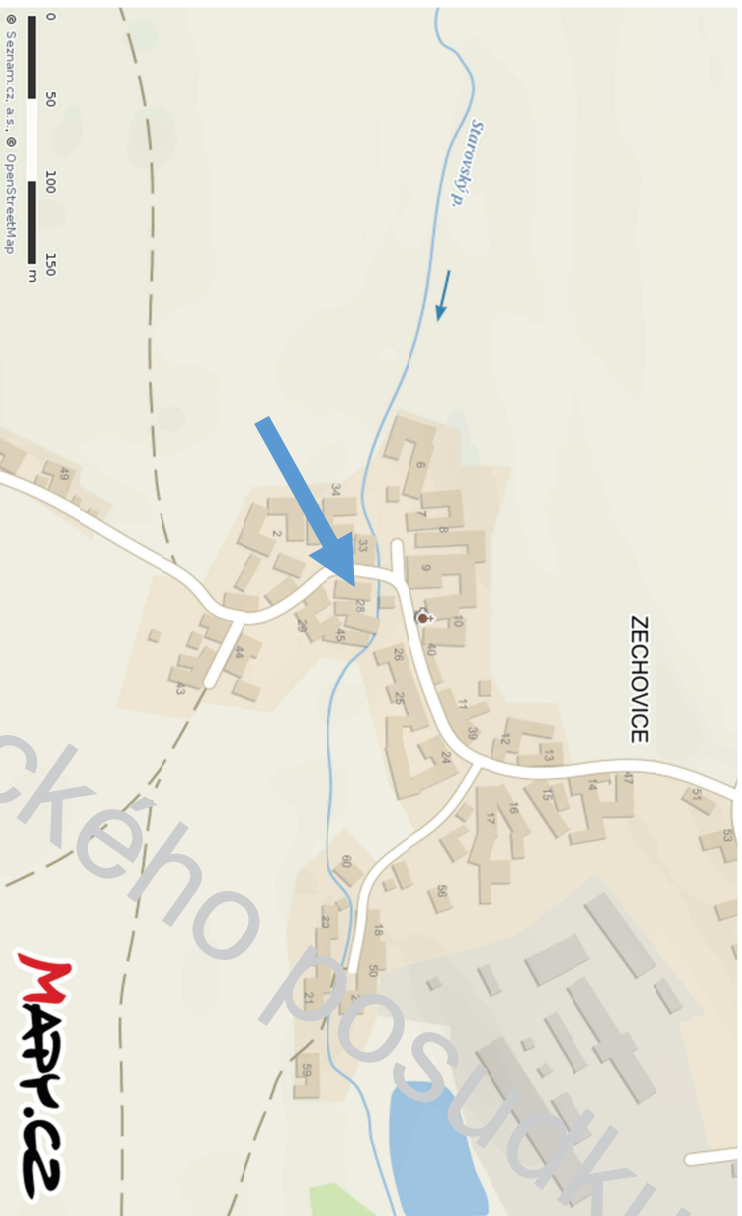
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám **bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.01.2018 01:57:26





Umístění nových věží

Elektr



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **111699526-28769-180927125214**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **18** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 27.09.2018



111699526-28769-180927125214

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.