

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19965

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Kamenná
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Kamenná, k.ú. Kamenná u Trhových Svinů
Adresa:	č.p. 23, 374 01 Kamenná
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 120 EX 2639/09 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	945 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 30.06.2020

Datum místního šetření: 17.6.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.06.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 Kamenná, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 52/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Kamenná u Trhových Svinů, obec Kamenná, část obce Kamenná, okres České Budějovice, zapsáno na LV 100.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

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, 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 exekčním 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 díkce 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 ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.1.2020 pod č.j. 120 EX 2639/09-104.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 17.6.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Znalecký posudek č. ZP-13115.

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 Kamenná s cca 300 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji cca 7 km jihovýchodně od města Trhové Sviny a cca 25 km jižně od města Třeboň. Jsou zde dvě místní části - Klačary a Kondrač. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci Kamenná je vybudovaná čistička odpadních vod, kanalizace a vodovod. V obci je obecní knihovna s připojením na internet a sbor dobrovolných hasičů. Děti do školy dojíždí do Trhových Svin. Do obce jezdí pravidelná autobusová linka z obce Trhové Sviny.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části obce č.p. 23 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Kamenná“ se nachází cca 150 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
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
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:	okrajová část - zastavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 7	Obec Kamenná, č. p. 19, 37401 Kamenná
parc. č. 1749/14	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu je nezateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dům je opatřen 3 komíny. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná zdvojená opatřena parapety. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Koupelna je vybavena vanou a WC. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou. Obklady v koupelně a kuchyni jsou keramické. Dle znaleckého posudku č. ZP-13115 je dispoziční řešení domu 2+1. Na dům navazuje zastřešená terasa. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází zděná kolna s pultovou střechou, bazén a 2 garáže. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu. Odpad je sveden do jímky. Vytápění domu je ústřední. K ohřevu vody slouží elektrický bojler. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace o přípojkách byly převzaty ze znaleckého posudku č. ZP-13115.

Pozemek parc. č. St. 8/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o výměře 373 m², je zčásti zastavěn plochou pod rodinný domem č.p. 23 Kamenná. Zbylou část tvoří předzahrádka a dvorek. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 52/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o výměře 929 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Na pozemcích se nacházejí porosty a dle znaleckého posudku zděná kolna, bazén, samostatně stojící zděná garáž a samostatně stojící zděná garáž. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované. Přístup k pozemkům je po komunikaci ve vlastnictví kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, bazén, garáže. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.6.2020. 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: *Ve prospěch:*

Věcné břemeno podle listiny pro pozemek parc. č. St. 8/1 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/3.

V neprospěch:

Věcné břemeno uložení vodovodního potrubí, vstup a průjezd za účelem oprav a údržby vodovodního potrubí pro obec Kamenná č.p. 19, 374 01 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/1.

Ostatní rizika:

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

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Kamenná

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

2.2. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Kamenná

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 1 302,00 m ²

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 srážka. 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 obtížnou 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 Horní Stropnice, okres České Budějovice		
Lokalita:	Dlouhá Stropnice		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Horní Stropnice v části Dlouhá Stropnice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 623 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Dispoziční řešení domu je 4+1. Objekt byl modernizovaný. Dům je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je studna. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna a dvojgaráž.		
Pozemek:	623,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,04		
K4 Provedení a vybavení	1,05		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,06		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 300 000 Kč	1,01	2 323 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 085-N07948

Název:	Rodinný dům Benešov nad Černou, okres Český Krumlov		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Benešov nad Černou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 580 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová. Součástí střechy je vikýř. Dům je modernizovaný. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Na dům navazuje kolna. K domu náleží zahrada.		
Pozemek:	580,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	0,97		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,94		
K7 Vliv pozemku	1,07		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 690 000 Kč	0,88	2 367 200 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 03388

Název:	Rodinný dům Malonty, okres Český Krumlov		
Lokalita:	Meziříčí		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Malonty v části Meziříčí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.127 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Dům je modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva. Na dům navazuje zastřešená terasa. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna.		
Pozemek:	2 127,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,04		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,04		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	0,92		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 900 000 Kč	0,81	2 349 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 630866

Název:	Rodinný dům Trhové Sviny, okres České Budějovice		
Lokalita:	Otěvěk		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Trhové Sviny v části Otěvěk. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 766 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola.		
Pozemek:	766,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,92		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,05		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 900 000 Kč	0,83	2 407 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 111-N05348

Minimální jednotková porovnávací cena	2 323 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 361 550 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 407 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 361 550 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 361 550
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00 =		1 180 775,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =		944 620,00
Výsledná porovnávací hodnota			944 620 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

Ve prospěch:

Věcné břemeno podle listiny pro pozemek parc. č. St. 8/1 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/3.

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 viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
--	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Hodnota věcného břemene činí	=	5 000,- Kč
-------------------------------------	---	-------------------

2.2. Věcné břemeno viz LV

V neprospěch:

Věcné břemeno uložení vodovodního potrubí, vstup a průjezd za účelem oprav a údržby vodovodního potrubí pro obec Kamenná č.p. 19, 374 01 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/1.

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 viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
--	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Hodnota věcného břemene činí	=	5 000,- Kč
-------------------------------------	---	-------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Kamenná

944 620,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

5 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno viz LV

5 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

10 000,- 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 16 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

945 000 Kč

slovy: Devětsetčtyřicetpěttisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 8/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 Kamenná, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 52/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Kamenná u Trhových Svinů, obec Kamenná, část obce Kamenná, okres České Budějovice, zapsáno na LV 100 v objektivní zaokrouhlené výši **945.000,- Kč**.

Ve prospěch:

Věcné břemeno podle listiny pro pozemek parc. č. St. 8/1 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/3 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **5.000,- Kč**.

V neprospěch:

Věcné břemeno uložení vodovodního potrubí, vstup a průjezd za účelem oprav a údržby vodovodního potrubí pro obec Kamenná č.p. 19, 374 01 s povinností k pozemku parc. č. St. 8/1 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **5.000,- Kč**.

V Praze 30.06.2020

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

Jakub Chrástský

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

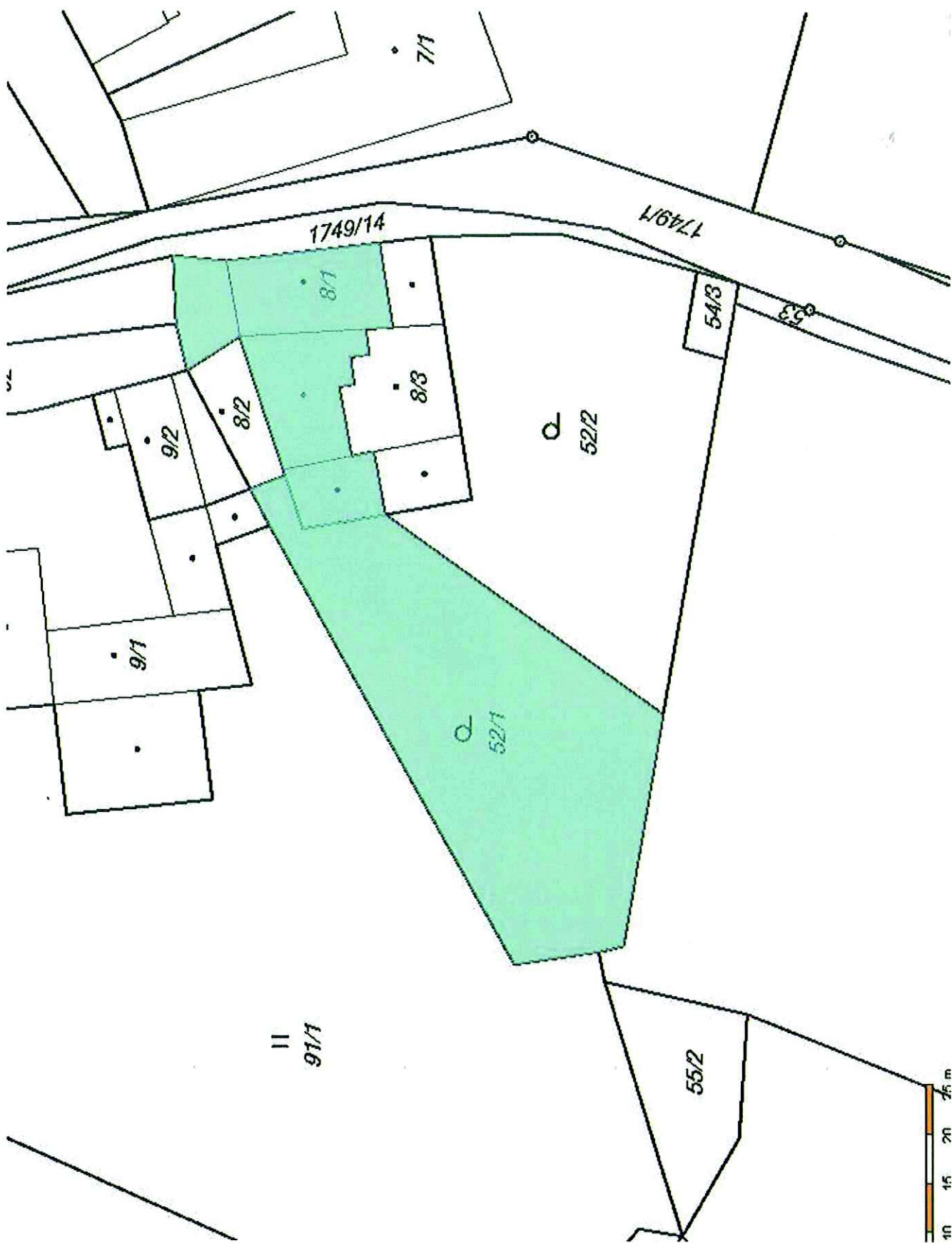
Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19965 znaleckého deníku.

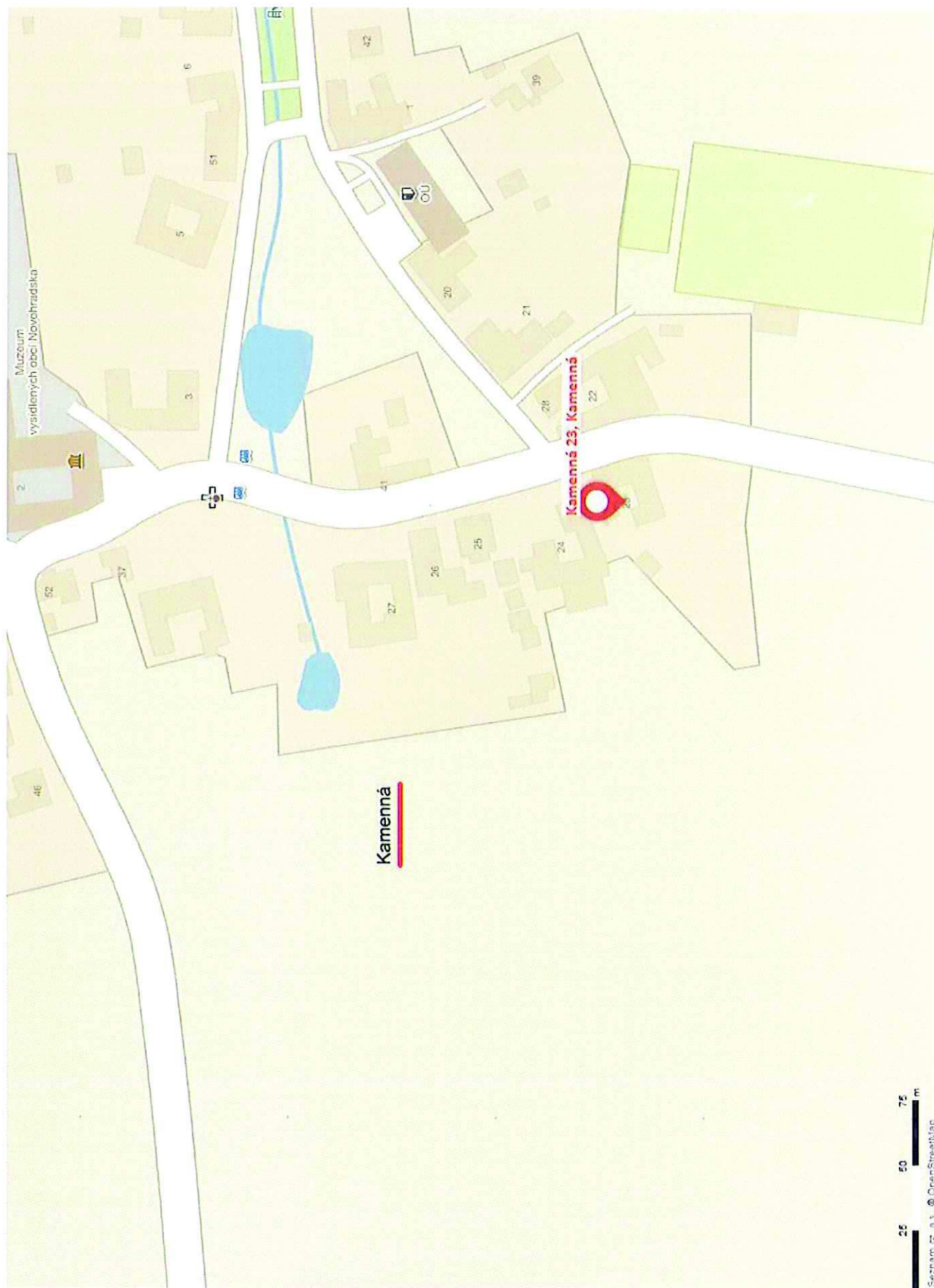
SEZNAM PŘÍLOH

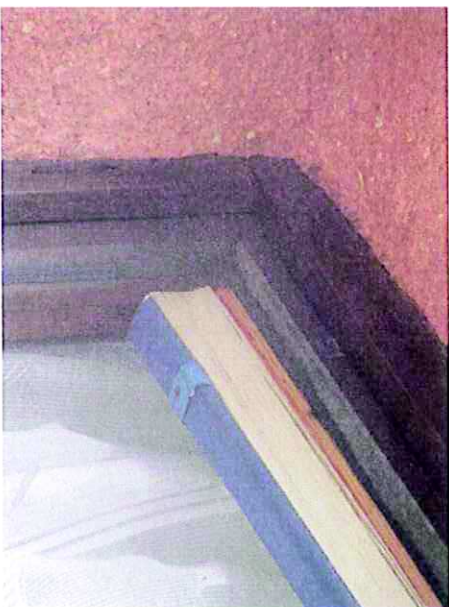
Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 100	14
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

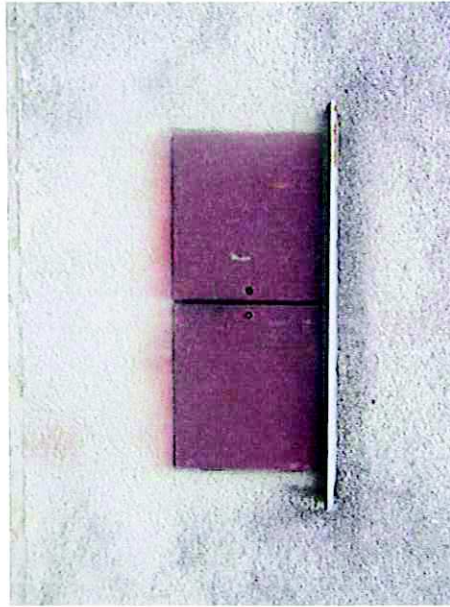




Kamenná 23, Kamenná







Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **135700497-28769-210208105033**, skládající se z 19 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Kateřina Fraňková**

Vystavil: **JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor**

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor dne 08.02.2021



135700497-28769-210208105033

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.

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.