

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19731

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 14 a pozemky Sedlíkovice

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Čejetice, k.ú. Sedlíkovice

Adresa: č.p. 14, 386 01 Čejetice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 197 EX 2880/19 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 19.05.2020

Datum místního šetření: 8.4.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 19.05.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 2/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 14 Sedlíkovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 28 (zahrada), vše v kat. území Sedlíkovice, obec Čejetice, část obce Sedlíkovice, okres Strakonice, zapsáno na LV 43,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 70/4 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 71 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 72/8 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 241 (orná půda) a na pozemku parc. č. 299 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Sedlíkovice, obec Čejetice, okres Strakonice, zapsáno na LV 43.

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 obloubou 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 potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane vylučným 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 potenciačních 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

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 Mgr. Alana Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.3.2020 pod č.j. 197 EX 2880/19-31.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 8.4.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od kupujícího.

Znalecký posudek č. ZP-14639.

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 Sedlíkovice je místní částí obce Čejetice, která se nachází v Jihočeském kraji. Obec Sedlíkovice je vzdálena cca 1,5 km od obce Čejetice, cca 6 km východně od města Strakonice, cca 13 km jihozápadně od města Písek, cca 17 km severozápadně od města Vodňany a cca 12 km severovýchodně od města Volyně. Obec Sedlíkovice je bez občanské vybavenosti, ta je zajištěna v obci Čejetice a ve výše zmíněných městech. V Čejeticích je k dispozici mateřská škola, restaurační zařízení, sportovní hřiště, prodejna potravin, kulturní zařízení a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Sedlíkovice č.p. 14 v zástavbě venkovských domů. Oceňované pozemky se nacházejí jihovýchodně, severozápadně a severovýchodně na okraji katastru obce. Zastávka autobusu „Čejetice, Sedlíkovice“ se nachází před oceňovanou nemovitou věcí.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" 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"/> elektro	<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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 321/1	Obec Čejetice, č. p. 106, 38601 Čejetice
parc. č. 346	Obec Čejetice, č. p. 106, 38601 Čejetice
parc. č. 337/1	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Celkový popis

A) Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je převážně zděná z cihel. Objekt prochází kompletní rekonstrukcí, neboť dle sdělení v říjnu 2018 stavba vyhořela. Nad částí přízemí domu bylo přistavěno patro a volný půdní prostor. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Budova není zateplená. Fasáda chybí. V 1. NP domu se nachází 4 místnosti a na chodbě kuchyňský kout. Koupelna je vybavena vanou. WC je samostatné. 2. NP je ve fázi hrubé stavby. Na rodinný dům navazuje hospodářská část smíšené konstrukce s chybějící střechou, stropy a okenními výplněmi. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná kolna s pultovou střechou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. K dispozici je studna. Odpady jsou svedeny do trativodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je elektrickým kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části stavebního pozemku parc. č. St. 2/1 stojí stavba č.p. 14 Sedlíkovice. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 722 m². Na tento pozemek navazuje pozemek parc. č. 28, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 111 m². Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich zpevněné plochy a studna. Pozemky jsou oploceny dřevěným a kamenným plotem. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 321/1, který je ve vlastnickém právu obce Čejetice.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 8.4.2020. Nebyla předložena stavebně-technická ani jiná dokumentace.

B) Zemědělské pozemky Sedlíkovice

Pozemek parc. č. 70/4 je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 484 m². Na tento pozemek navazuje pozemek parc. č. 72/8, který je v Katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 231 m². Pozemky společně tvoří jeden celek podlouhlého a úzkého tvaru. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemek parc. č. 71 je v Katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 743 m². Pozemek je podlouhlý a úzký. Pozemek je přístupný přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemek parc. č. 241 je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 2.928 m². Pozemek je nepravidelného tvaru. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 337/1, který je ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Pozemek parc. č. 299 je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 1.045 m². Pozemek je pravidelného tvaru. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 269/11, který je ve

vlastnickém právu obce Čejetice.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 8.4.2020. 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 Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

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

OBSAH

Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

Zemědělské pozemky Sedlíkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Sedlíkovice

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 833,00 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 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, včetně rizik.

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 K_1 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 Veselíčko, okres Písek		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Veselíčko. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.023 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je valbová. Dům prochází průběžnou modernizací, je v dobrém stavu. Dispoziční řešení domu je 7+1. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je čerpaná ze studánky. Vytápění je kamny na tuhá paliva nebo elektrickými akumulacími kamny. K domu náleží zahrada, na které se nachází další samostatně stojící obytná stavba v původním stavu, hospodářské budovy a garáž. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	1 023,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: BK811</p>
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení		1,02	
K5 Příslušenství		0,95	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		0,99	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 440 000 Kč	0,72	1 756 800 Kč	

Název:	Rodinný dům Svěradice, okres Klatovy		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Svěradice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.162 m ² . Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Dům je v původním udržovaném stavu. V domě se nachází 2 byty o dispozici 3+1 a 4+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází zahradní domek s dílnou, skleník a kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	2 162,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID:</p>
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,02	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství		1,00	

K6 Celkový stav	0,85	707291
K7 Vliv pozemku	0,87	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 490 000 Kč	0,68	1 693 200 Kč

Název:	Rodinný dům Protivín, okres Písek	
Lokalita:	Nad Rybníkem	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Protivín v ulici Nad Rybníkem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 801 m ² . Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je valbová. Okna domu jsou plastová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 6+1. V suterénu domu se nachází dílna, kotelna, prádelna a sklad. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které je garáž. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	801,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,97	
K5 Příslušenství	1,03	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 490 000 Kč	0,73	1 817 700 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 03563

Minimální jednotková porovnávací cena	1 693 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 755 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 817 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 755 900 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 755 900
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	877 950,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	702 360,00
Výsledná porovnávací hodnota		702 360 Kč

Zemědělské pozemky Sedlíkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Sedlíkovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělské pozemky Čejetice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 0832				
Popis:	Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v k.ú. Čejetice. Celková plocha pozemků je 16.083 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako orná půda. Část pozemků je obhospodařována nájemním vztahem. Přístup k pozemkům je po obecní komunikaci.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
402 000	16 083	25,00	0,90	22,50	

Název:	Zemědělské pozemky Ražice, okres Písek; zdroj: www.sreality.cz - ID: 3034				
Popis:	Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v k.ú. Ražice. Celková plocha pozemků je 44.535 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako trvalý travní porost a vodní plocha. Pozemky jsou obhospodařované zemědělskou společností.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 336 000	44 535	30,00	0,90	27,00	

Název:	Zemědělské pozemky Mirovice, okres Písek; zdroj: www.sreality.cz - ID: 2196033116				
Popis:	Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v k.ú. Mirovice. Celková plocha pozemků je 18.024 m ² . Část z pozemků je přístupná ze zpevněné komunikace.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
450 000	18 024	24,97	0,90	22,47

Název: Zemědělské pozemky Nákří, okres České Budějovice; zdroj: www.sreality.cz -
ID: 00217

Popis: Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v k.ú. Nákří. Celková plocha pozemků je 6.149 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
166 023	6 149	27,00	0,90	24,30

Název: Zemědělské pozemky Dříteň, okres České Budějovice; zdroj: www.sreality.cz -
ID: 00206

Lokalita: Chvalešovice

Popis: Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v obci Dříteň v k.ú. Chvalešovice. Celková plocha pozemků je 20.934 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
607 086	20 934	29,00	0,90	26,10

Zjištěná průměrná jednotková cena	24,47 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně

srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	70/4	484	25,00		12 100
trvalý travní porost	71	743	25,00		18 575
trvalý travní porost	72/8	231	25,00		5 775
orná půda	241	2 928	25,00		73 200
orná půda	299	1 045	25,00		26 125
Obvyklá cena před korekcí ceny					135 775
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	67 887,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	54 310,00
Celková výměra pozemků		5 431	Hodnota pozemků celkem		54 310

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 14 Sedlíkovice

702 360,- Kč

Zemědělské pozemky Sedlíkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Sedlíkovice

54 310,- 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 37 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3 respektive 5, 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.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 2/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 14 Sedlíkovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 28 (zahrada), vše v kat. území Sedlíkovice, obec Čejetice, část obce Sedlíkovice, okres Strakonice, zapsáno na LV 43.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářská část a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **702.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 70/4 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 71 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 72/8 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 241 (orná půda) a na pozemku parc. č. 299 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Sedlíkovice, obec Čejetice, okres Strakonice, zapsáno na LV 43.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 19.05.2020

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 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-19731 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

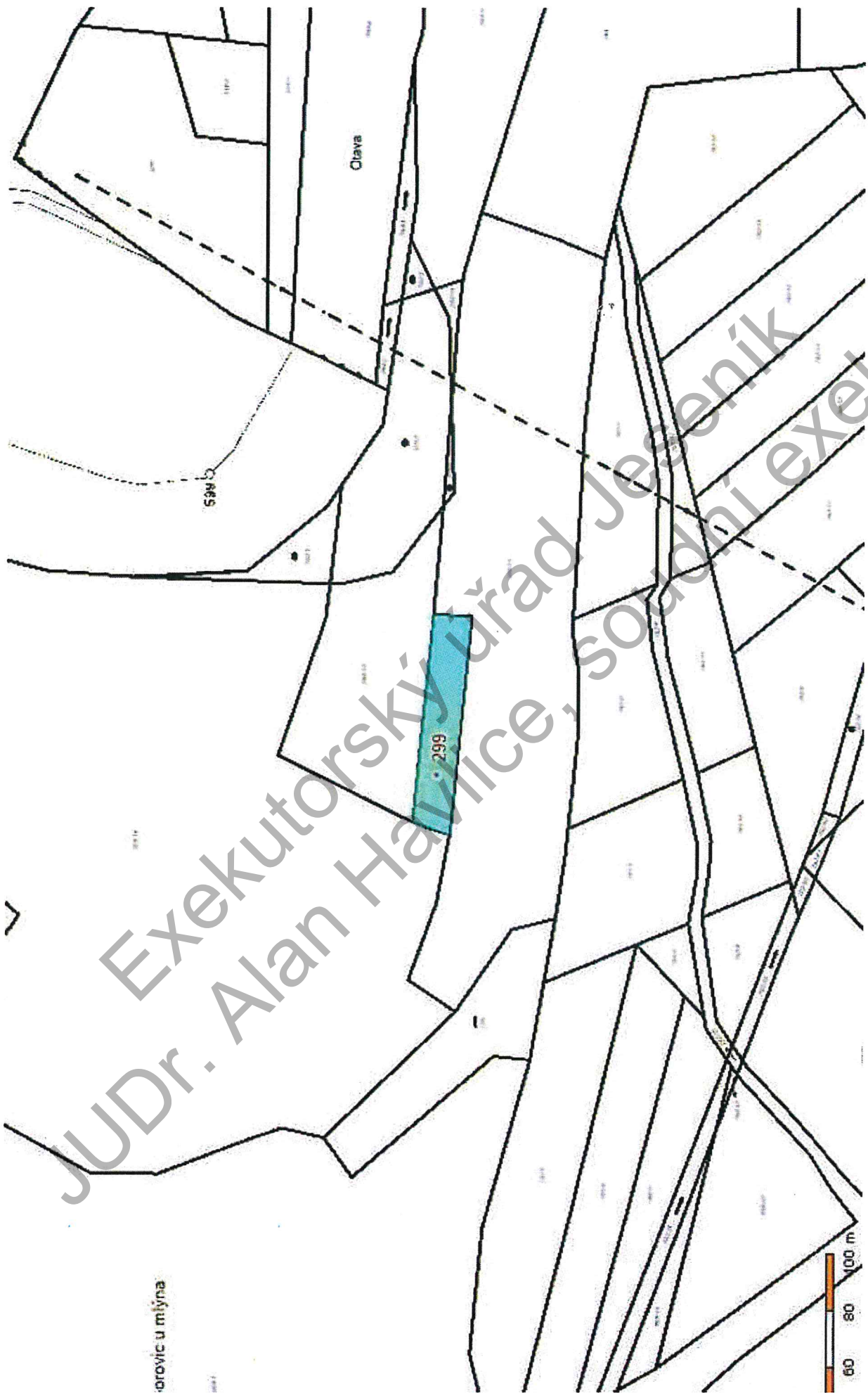
Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43	7
Snímek katastrální mapy	8
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



Sedlíkovice

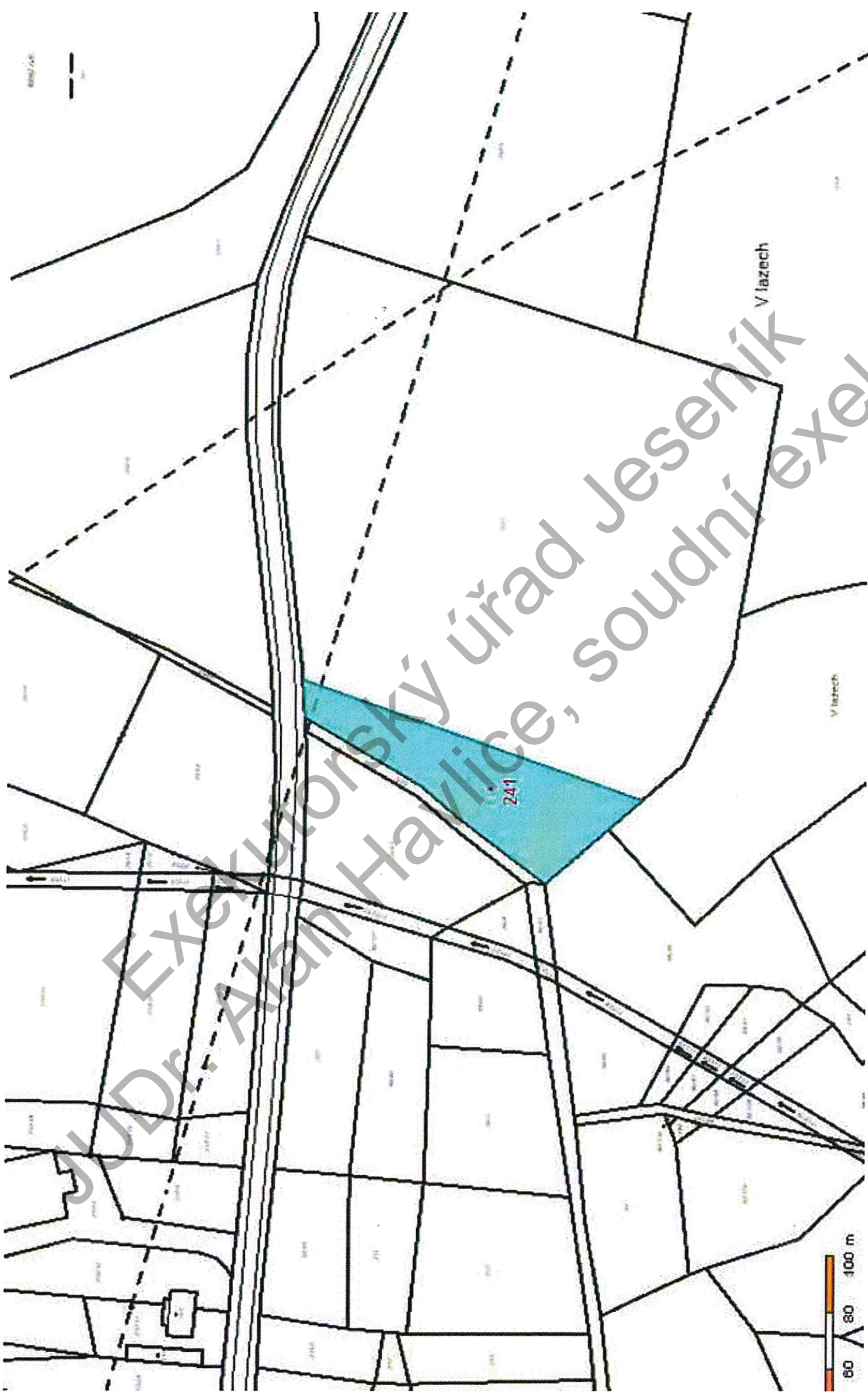




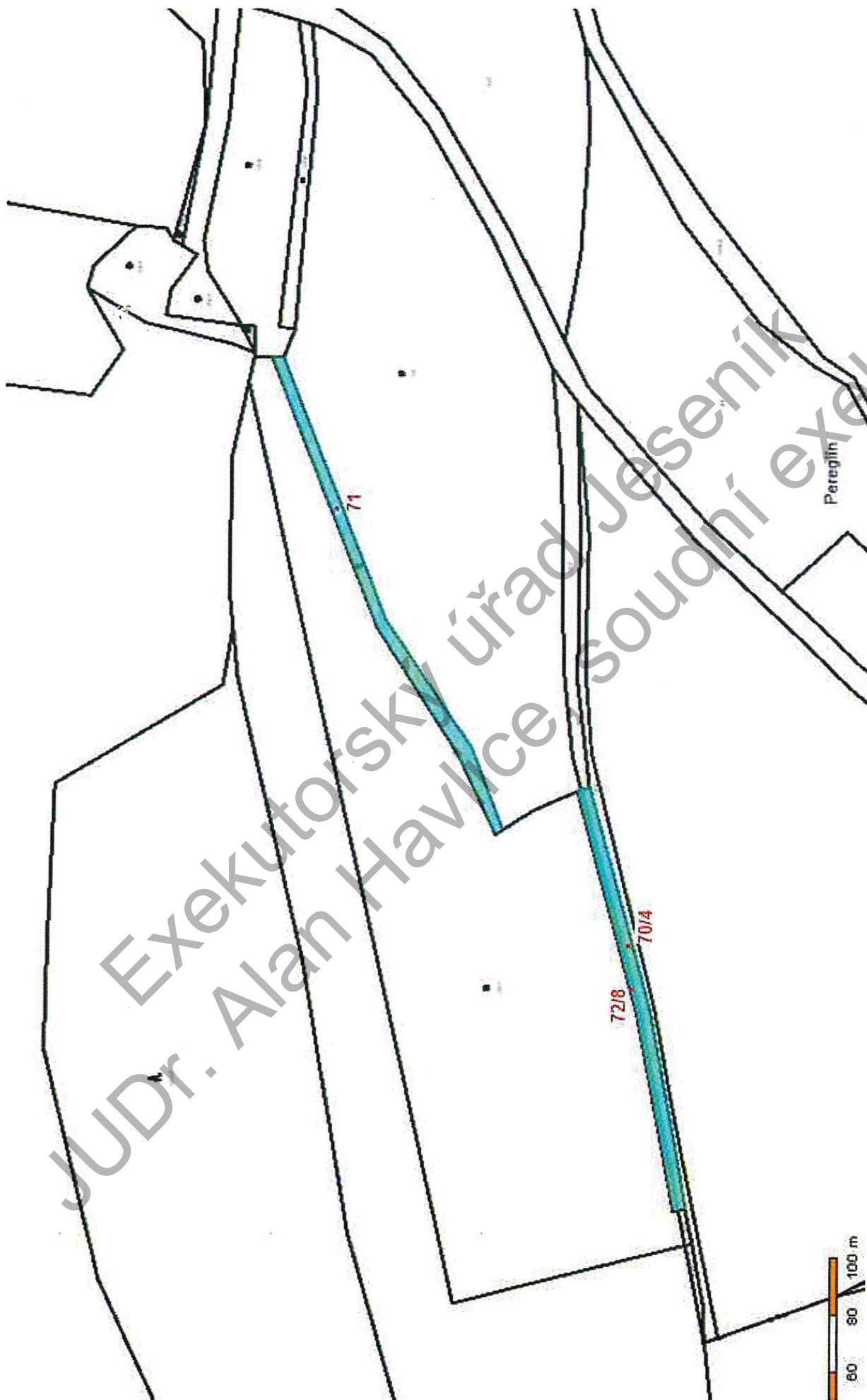
orovic u mlýna



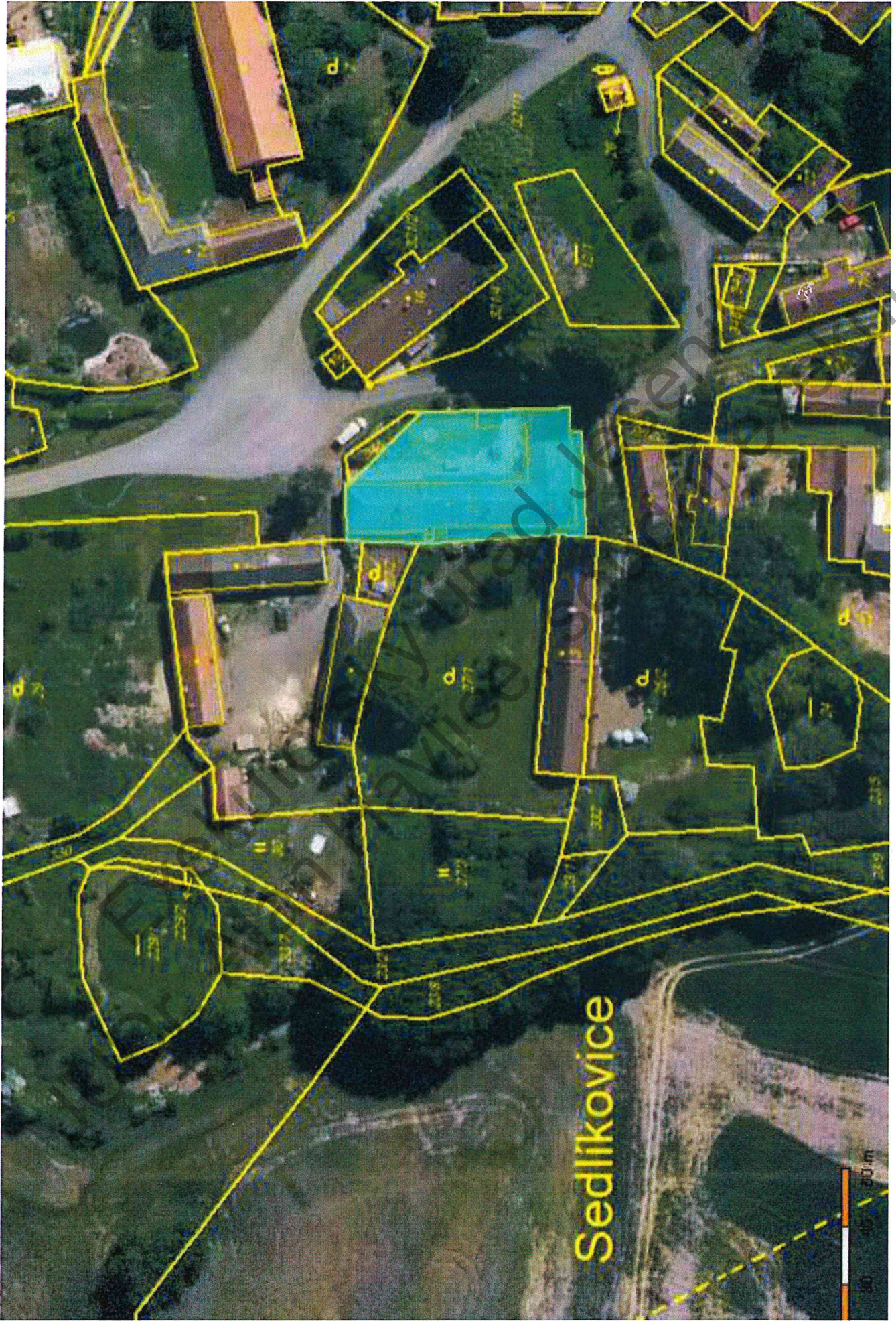
JUDr. Alan Halvica, soudní exekutor
Exekutorský úřad Jeseňák



JUDr. Exekutorský úřad Jeseník
Alan Hažlice, soudní exekutor



Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice soudní exekutor



Sedlčkovice





Dr. Alan Havlice, Soukromný Exekutor





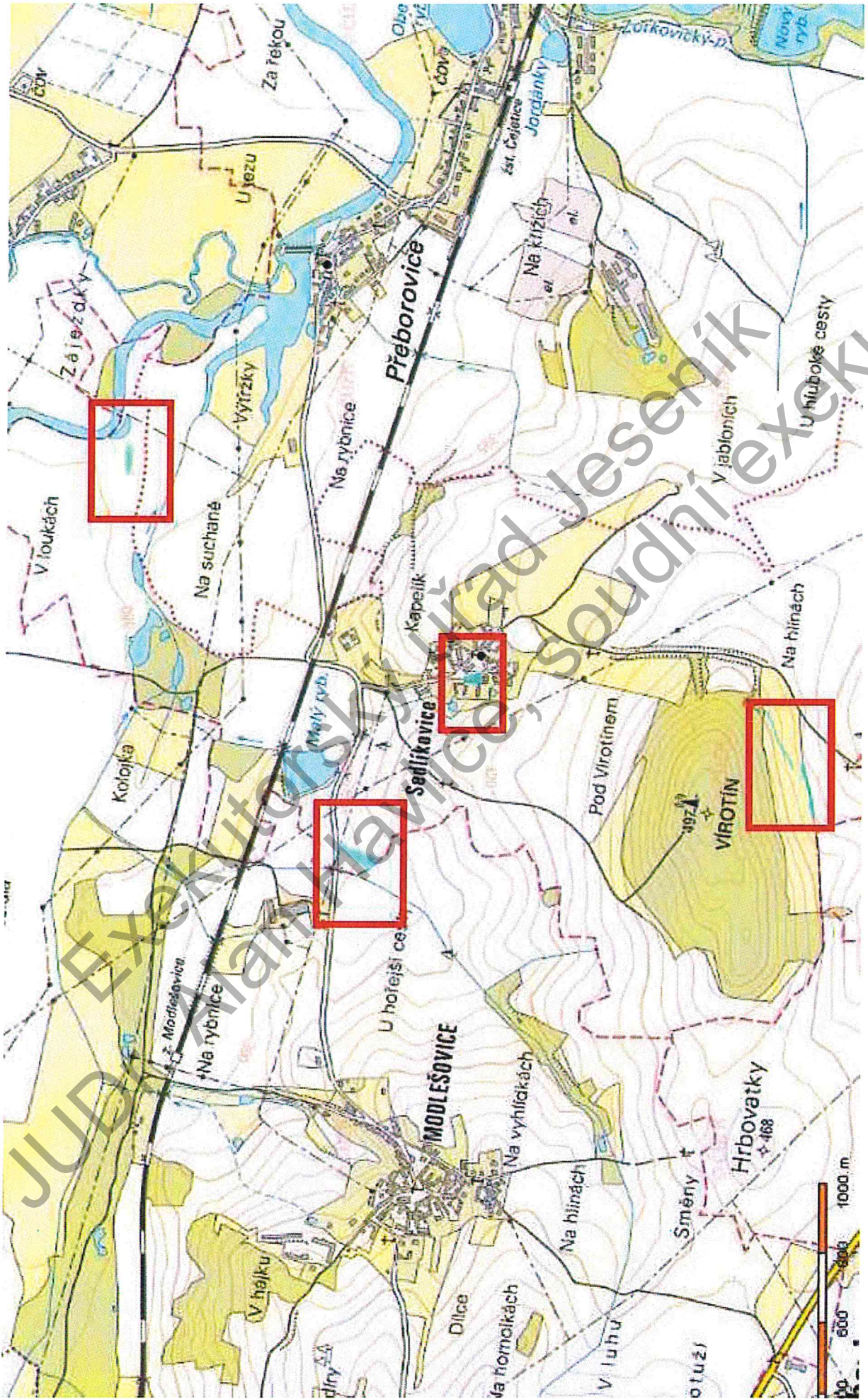
Poreglin

e čůžk

Havlice, úřad městské části



tor



JUP Exekutor s.r.o. - soudní exekutor
JUP Exekutor s.r.o. - soudní exekutor
JUP Exekutor s.r.o. - soudní exekutor

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

Sedlíkovice

Sedlíkovice 14, Čejetice

