

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7477/39/2022 - C

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/18 - pozemek st.p.č. 25 se stavbou RD čp. 27, vše v k.ú. a obci Manětín, zapsané na LV č. 526, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 4048/07-121

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/18	16 000 Kč
------------------------------------------------	------------------

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.10.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 20.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podílu id. 1/18 nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 526
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 12.10.2022. Povinný Václav Vopat byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost, která se vrátila jako nedoručená. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost. Při místním šetření bylo zjištěno, že je stavba volně přístupná, bylo do ní tedy nahlédnuto, ze získaných informací jednak zaměřením stavby „z venku“, z nahlédnutí do stavby a ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez součinnosti povinného.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 4048/07-121
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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 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. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Manětín, k.ú. Manětín
Adresa nemovité věci: Manětín 27, 331 62 Manětín

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 526:

Vlastnické právo	Podíl
Kramlová Miroslava, Štrossova 833, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/18
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/18
Plic Karel, U Koupaliště 810, 35735 Chodov	1/6
Poláček František, Zámecká 402, 36452 Žlutice	1/12
Poláček Zdeněk, Zahradní 238, Sedlec, 33202 Starý Plzenec	1/12
Poláčková Štěpánka, č. p. 47, 35755 Bukovany	1/2
Vopat Václav, Klášterní 176, 36461 Teplá	1/18

Místopis

Manětín je město v severní části Plzeňského kraje ve vzdálenosti asi 30 kilometrů severně od Plzně. V celém městě, které zahrnuje dalších čtrnáct sídel, žije přibližně 1 100 obyvatel. Území města má rozlohu 84,65 km² a plošně je tak největší obcí okresu Plzeň-sever. Sousedí na severovýchodě s obcí Žihle, na východě s obcemi Mladotice a Štichovice, na jihovýchodě s obcí Hvozd, na jihu s obcemi Líté a Horní Bělá a na západě s obcemi Nečtiny a Bezvěrov. Severní hranice města tvoří také hranici Plzeňského a Karlovarského kraje. Sousedními obcemi na Karlovarsku jsou Štědrá, Pšov a Chyš. Zajímavostí je, že i přes značnou rozlohu území města leží severní okraj zástavby Manětína jen necelých 300 metrů od obecní, okresní i krajské hranice. Samotná část města Manětín leží v údolí Manětínského potoka a na jižních svazích Chlumské hory na křižovatce silnic II/201 a II/205. V roce 2011 měla přes 250 domů a 700 obyvatel. Katastrální území Manětín má výměru 8,76 km² a sousedí na severu se Stvolny, na severovýchodě s Hrádkem a Brdem, na jihovýchodě s Vladměřicemi, na jihu s Lipí a na západě s Lešovicemi a Újezdem. Na území města leží přírodní parky Manětínská a Horní Střela a přírodní rezervace Kozelka a Střela. Byly zde vyhlášeny památné stromy Nučická lípa a Libenovský dub.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1802/7

Město Manětín, č. p. 89, 33162 Manětín

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou RD čp. 27, se nachází v širším centru obce Manětín, v okolní zástavbě staveb pro bydlení, v blízkosti požární stanice a bývalého pivovaru, od centra obce s občanskou vybaveností vzdálená cca. 300 m. Území je plně zainvestované, přípojky však byly od stavby v minulosti odpojené. Území je téměř rovinné.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti*

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně - stavba není zapsána na seznamu kulturních památek.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář:

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Kramlová Miroslava

Nářízení exekuce - Poláček Zdeněk

Nářízení exekuce - Poláčková Štěpánka

Nářízení exekuce - Vopat Václav

Zahájení exekuce - Kramlová Miroslava

Zahájení exekuce - Poláček Zdeněk

Zahájení exekuce - Vopat Václav

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o prodej. dědictví - Poláčková Štěpánka

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.10.2022 09:00.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva. Stavba ke dni ocenění není užívána, sítě jsou odpojeny, je volně přístupná a devastována.*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 25 je zastavěn stavbou čp. 27. Území je kompletně zainvestováno, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 2200-3000,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD odhadována ve výši 2600,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	25	41	2 600,00		106 600
Celková výměra pozemků		41	Hodnota pozemků celkem		106 600

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba čp. 27

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba je řadová, krajní, přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupravenou půdou, obdélníkového půdorysu. Obsahuje předsíň, bývalé sociální příslušenství, pokoj s kk.

Objekt je založen na kamenných základech, bez hydroizolace, zděný z cihel, zastřešený sedlovou střechou, krov dřevěný vaznicový, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce poškozené, okna dřevěná zdvojená, fasáda břizolitová, dožitá. Vnitřní omítky jsou vápenné, jednoduché, dožité, podlahy s dlažbou, dveře hladké plné, stropy dřevěné trémové. Vnitřní rozvody elektra i sanity jsou zničené. Vybavení kuchyně a sociálního zařízení devastované.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající pouze v přípojkách sítí.

Stavebně technický stav:

Projektová dokumentace se nedochovala, dle stavebních znaků, použitého materiálu a stáří okolních staveb usuzují na vybudování stavby okolo r. 1920. V období před 40-50 lety byly provedeny stavební úpravy charakteru modernizace - obnova oken, dveří, rozvodů elektra, zřízení sociálního zařízení, dlažby. Tyto úpravy jsou ke dni ocenění již dožité. Stavba je delší dobu neužívána, je volně přístupná a je devastována, uvnitř se nachází velké množství odpadků, sítě jsou odpojeny. Jedná se o stavbu ve zhoršeném technickém stavu, konstrukce dlouhodobí i krátkodobé životnosti jsou dožité a vyžadují obnovu. Jedná se o stavbu ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností: odhadnutá užitná plocha	plocha 32,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 32,00 m ²
			32,00 m²
			32,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	7,5*5,45 =	40,88
		2,50 m
		40,88 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	196 =
		196,00
	Obestavěný prostor - celkem:	196,00 m³

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	196,00 m ³
Reprodukční cena	1 078 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	88 396	88 396	9,37
2. Zdivo	21,20	228 536	228 536	24,23
3. Stropy	7,90	85 162	85 162	9,03
4. Střecha	7,30	78 694	78 694	8,34
5. Krytina	3,40	36 652	36 652	3,89
6. Klempířské konstrukce	0,90	9 702	9 702	1,03
7. Vnitřní omítky	5,80	62 524	62 524	6,63
8. Fasádní omítky	2,80	30 184	30 184	3,20
9. Vnější obklady	0,50	5 390	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	24 794	24 794	2,63
11. Schody	1,00	10 780	10 780	1,14
12. Dveře	3,20	34 496	34 496	3,66
13. Okna	5,20	56 056	56 056	5,94

14. Podlahy obytných místností	2,20	23 716	23 716	2,51
15. Podlahy ostatních místností	1,00	10 780	10 780	1,14
16. Vytápění	5,20	56 056	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	46 354	46 354	4,91
18. Bleskosvod	0,60	6 468	6 468	0,69
19. Rozvod vody	3,20	34 496	34 496	3,66
20. Zdroj teplé vody	1,90	20 482	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	5 390	5 390	0,57
22. Kanalizace	3,10	33 418	33 418	3,54
23. Vybavení kuchyně	0,50	5 390	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	44 198	0	0,00
25. Záchod	0,30	3 234	0	0,00
26. Ostatní	3,40	36 652	36 652	3,89
Upravená reprodukční cena			943 250 Kč	
Množství			196,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 813 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	41
Užitná plocha (UP)	[m ²]	32
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	196,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 813
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 813
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	943 348
Stáří	roků	102
Další životnost	roků	18
Opotřebení	%	78,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	201 876

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD, přízemní, nepodsklepená, ve stavu před rekonstrukcí, ve výrazně zhoršeném technickém stavu, s podstandardním příslušenstvím a bez vybavením, s malým pozemkem, situovaná v centru obce, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a obsluhností.

Užitná plocha:	32,00 m ²
Obestavěný prostor:	196,00 m ³
Zastavěná plocha:	40,88 m ²
Plocha pozemku:	41,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD, pozemek 699 m²
Lokalita: Bezvěrov, okres Plzeň-sever
Popis: RD - zděný, jednopodlažní rodinný dům. Dům je částečně podsklepen. Ve sklepě je umístěn kotel na tuhá paliva a sklad na uhlí. Dispozičně je dům řešen jako 3 +1, s před síní, prostornou koupelnou a velikou spíží. V objektu proběhla částečná výměna oken. V domě je rozlehlá a prostorná půda. Trámoví je ve špatném technickém stavu, je potřeba udělat novou střechu...Krytina střechy - Eternit. K domu náleží vedle postavená garáž a pozemek. Vytápění domu kotlem na tuhá paliva, vlastní studna, možnost připojení na veřejný vodovod. Elektřina zavedena, odpad je sveden do žumpy a dále pouštěn do kanalizace .Plyn není zaveden. Veškerá občanská vybavenost v místě,

Pozemek: 699,00 m²

Užitná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,94
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 650 000	145,00	11 379	0,88	10 014

Název: RD, pozemek 232 m²

Lokalita: Manětín, okres Plzeň-sever

Popis: Rodinný dům v obci Manětín s pozemkem 232 m² . Dům je přízemní s malou předzahrádkou a terasovitou zahradou za domem. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyň, před síň, koupelna, WC. Půda je členitá, pochozí. Střecha sedlová v dobrém stavu, pokrytá pálenými taškami. Dům je cihlový. Topení akumulacími kamny a kamny na tuhá paliva. Elektřina 230 V a 400 V. Voda z vlastní studny, odpady svedeny do žumpy.

Pozemek: 232,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Zastavěná plocha: 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	100,00	12 900	0,87	11 223

Název: RD**Lokalita:** Manětín, okres Plzeň-sever**Popis:** Pozemek st.p.č. 286 se stavbou RD a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou v řízení V-1470/2021 a V-1470/2021-435**Pozemek:** 756,00 m²**Užitná plocha:** 53,00 m²**Zastavěná plocha:** 87,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	0,94
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
500 000	53,00	9 434	0,94	8 868

Název: RD - sousední stavba**Lokalita:** Manětín, okres Plzeň-sever**Popis:** Pozemek st.p.č. 24 se stavbou RD a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou v řízení V-1567/2021-435**Pozemek:** 70,00 m²**Užitná plocha:** 88,00 m²**Zastavěná plocha:** 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
550 000	88,00	6 250	0,97	6 063

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohubují v intervalu od 6 000 - 11 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 063 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 042 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 223 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 042 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	289 344 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	289 344 Kč
Věcná hodnota	308 476 Kč
z toho hodnota pozemku	106 600 Kč

Obvyklá cena
spoluvl. podíl id. 1/18
16 000 Kč
slovy: Šestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Spoluhl. podílu - stavba RD, přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupravenou půdou, ve stavu před rekonstrukcí, s předpokládaným podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s pouze zastavěným pozemkem, bez zahrady, s dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Porovnávací metoda	289 344,-Kč
spoluhl. podíl id. 1/18	16 075,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - spoluhl. podíl id. 1/18 na nemovitostech zapsaných na části LV č. 526, zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství	16 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

16 000 Kč

slovy: Šestnácttisíc Kč

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji tržní hodnotu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/18 - pozemek st.p.č. 25 se stavbou RD čp. 27, vše v k.ú. a obci Manětín, zapsané na LV č. 526, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice** ; se zohledněním práv a závad

ve výši
16 000,-Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	19
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka + dodejka	2
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pr základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7477/39/2022 - C evidence posudků.

V Trutnově 20.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7477/39/2022 - C

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	19
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka + dodejka	2
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2022 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 4048/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559202 Manětín

Kat.území: 691496 Manětín

List vlastnictví: 526

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kramlová Miroslava, Štrossova 833, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	615510/0842	1/18
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	08294208	1/18
Plic Karel, U Koupaliště 810, 35735 Chodov	450924/071	1/6
Poláček František, Zámecká 402, 36452 Žlutice	790729/2030	1/12
Poláček Zdeněk, Zahradní 238, Sedlec, 33202 Starý Plzenec	721006/2046	1/12
Poláčková Štěpánka, č.p. 47, 35755 Bukovany	526226/071	1/2
Vopat Václav, Klášterní 176, 36461 Teplá	610510/1178	1/18

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 25	41	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Manětín, č.p. 27, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 88 755,00 Kč s příslušenstvím, na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Poláčková Štěpánka, č.p. 47, 35755 Bukovany, RČ/IČO: 526226/071

Parcela: St. 25

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy, soudní exekutor JUDr. Míka 120 EX-2301/2010 -17 ze dne 02.12.2010. Právní moc ke dni 18.12.2010.

Z-77/2011-435

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 56.521,00 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/12

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město,
Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň

Povinnost k

Poláček Zdeněk, Zahradní 238, Sedlec, 33202 Starý

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

strana 1

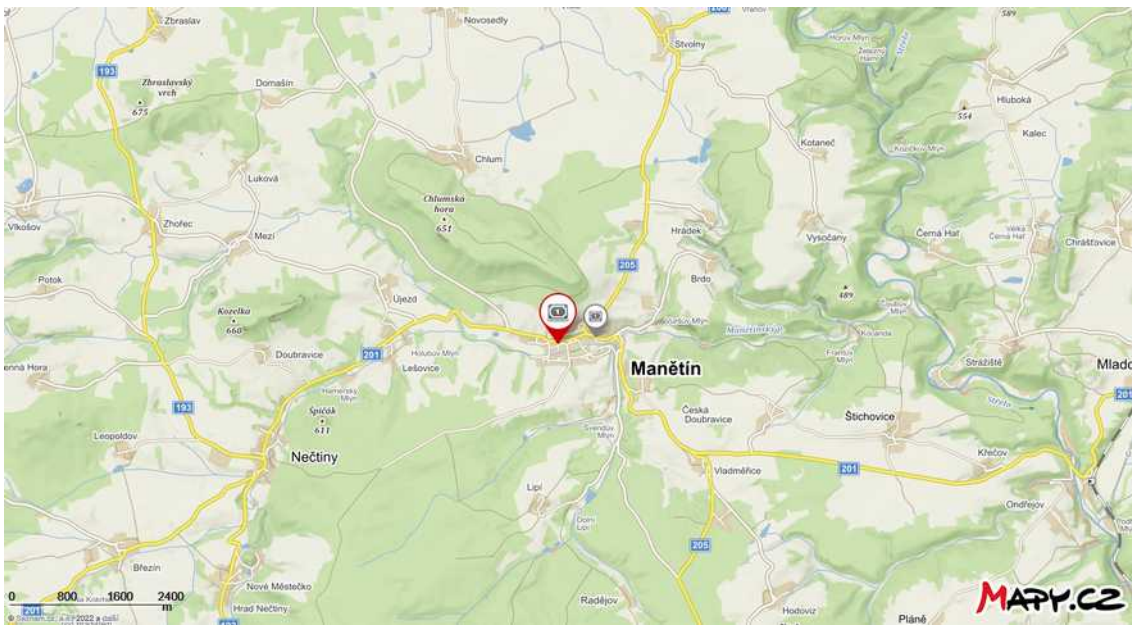
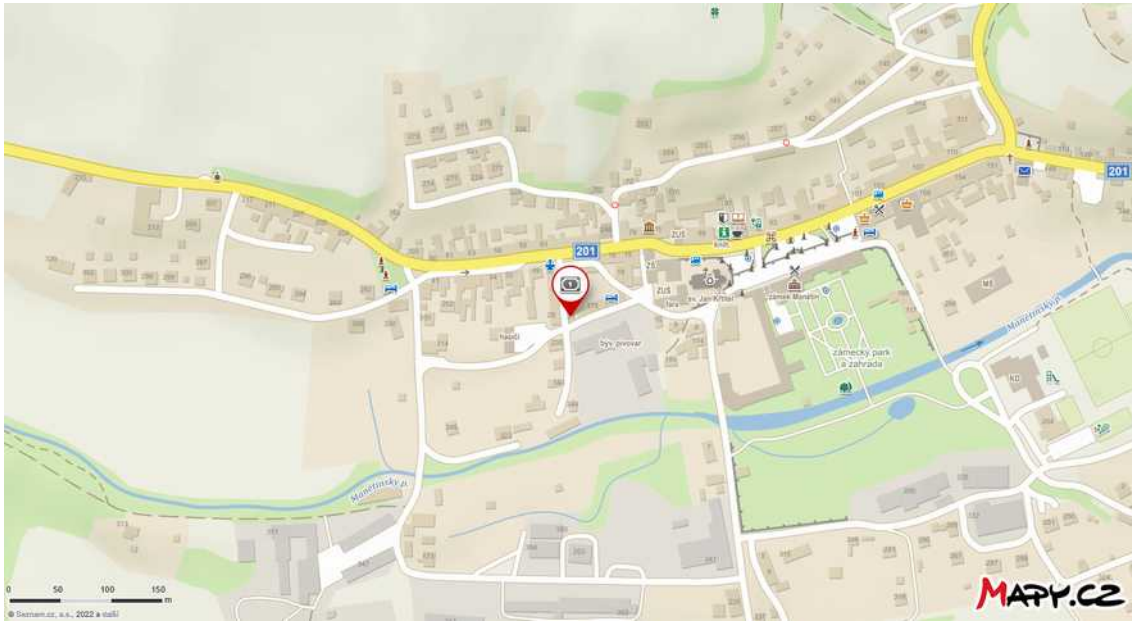
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 4048/07-121

Značka oprávněného: 3279623566

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 26.01.2007, č.j. 25Nc2139/2007-6, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha , proti povinnému: **Vopat Václav**, nar. 10.05.1961, bytem Klášterní č.p. 176, 364 61 Teplá, k uspokojení pohledávky 16.190,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 1/18 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0325 Plzeň-sever	Obec: 559202 Manětín			
Kat.území: 691496 Manětín	List vlastnictví: 526			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 25	41	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Manětín, č.p. 27, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25				

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené

Lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 23. srpna 2022

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 98, Třebíč
IČO 09598825

[Handwritten signature]

D+1



[Handwritten signature]
Město Třebíč
Biskupský dvůr
Město Třebíč
35 905