

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1443-016/2016



o obvyklé ceně nemovité věci, kterou představuje rodinný dům č.p. 19, vč. příslušenství a pozemků St. 50/1, p.p.č. 52 a p.p.č. 1360, zapsané na LV č. 411 pro k.ú. Hoštice u Volyně, obec Hoštice, okres Strakonice.

Objednatel posudku:

pan
Ing. Pavel Vlček
28. října 1476/10
370 01 České Budějovice

Účel posudku:

pro insolvenční řízení č.j.:KSCB 28 INS 24043/2015

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 9.3.2016

Posudek vypracoval:

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

Datum místního šetření:

9.3.2016

Znalecký posudek je vyhotoven v 3 vyhotoveních a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 příloh, kterými jsou:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 411, 1x A4

Kopie katastrální mapy, 1x A4

Fotodokumentace, 1x A4

Mapa oblastí, 1x A4

V Třeboni 17.3.2016

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vpředu uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, zapsaných na LV č. 411 pro k.ú. Hoštice u Volyně, obec Hoštice, okres Strakonice.

2) Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Hoštice, k.ú. Hoštice u Volyně
Adresa nemov. věci: Hoštice 19, 387 01

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a 435628/118, Jaroslava Křížová, č. p. 19, 387 01 Hoštice, vlastnictví: výhradní pozemku:

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne 23.2.2016, prokazující stav evidovaný k datu 23.2.2016, pro LV č. 411 pro k.ú. Hoštice u Volyně, obec Hoštice, okres Strakonice, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení č.j.: KSCB 28 INS 24043/2015 pro Ing. Pavel Vlček
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Hoštice u Volyně, obec Hoštice, okres Strakonice, vyhotovená náhledem na internetové stránky ČÚZK
- informace, výměry a další skutečnosti zjištěné při místním šetření
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.1. 2016

5) Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.3.2016 za přítomnosti paní Jaroslavy Křížové.

6) Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitá věc tvořená rodinným domem stojícím na St. 50/1, jako hlavní stavbou, vedlejšími stavbami - hospodářským přístavkem a kolnou oboje na St. 50/1, studnou, která je umístěna na p.p.č. 52, venkovními úpravami, trvalými porosty a stavebními pozemky St. 50/1 a p.p.č. 52, které jsou v jednotném funkčním celku. Dále je předmětem ocenění zahrada, která je umístěna cca 400 m jihozápadně od rodinného na okraji obce.

Rodinný dům je postavený v centru obce v obytné zóně, tvořené převážně rodinnými domy, je přístupný přes pozemek jiného vlastníka - St. 99 zapsaná na LV č. 1, vlastníkem je obec Hoštice a přístup není ošetřen věcným břemenem. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a el. energie. je také zavedena přípojka pevné TLF linky

Oceňovaný rodinný dům půdorysného tvaru obdélníku, se samostatnou bytovou jednotkou o velikosti 2+1, který byl postaven kolem roku 1900 (bližší údaje se nepodařilo dohledat a stáří je stanoveno odborným odhadem) v roce 1985 byla ukončena rozsáhlá modernizace při které byly kompletně vyměněny všechny prvky krátkodobé životnosti vč. vnitřních rozvodů medií. V roce 1995 byly vyměněny vnitřní obklady, v roce 2000 byla osazena plastová okna, v roce 2005 byla provedena instalace ÚT s kotlem na tuhá paliva, deskovými otopnými tělesy a rozvodem z Cu trubek. V roce 2012 byl vyměněn el. boiler pro ohřev TUV, v roce 2010 byl vyměněn el. sporák s plotýnkami a s digestoří. Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K₄ při ocenění stavby.

Rodinný dům je v poměrně dobrém technickém stavu, stavební údržba není zanedbaná a je prováděna pravidelně.

Z hlediska ocenění se jedná o řadový koncový rodinný dům, který je podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží, s 1 nadzemním podlažím a bez obytného podkroví.

Jako vedlejší stavby jsou oceněny:

- hospodářská přístavba, která byla postavena shodně s hlavní stavbou kolem roku 1900, je v poměrně solidním technickém stavu, ale již se začínají projevovat známky poněkud zanedbané stavební údržby.

Z hlediska ocenění se jedná o objekt půdorysného tvaru obdélníka ($6,40 \times 5,50 \times 2,20 + 6,40 \times 5,50 \times 3,60/2$), navazující na rodinný dům, který je nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím a se střechou neumožňující účelové využití podkrovní.

Základy mělké bez izolací, zdivo smíšené, stropy s rovným podhledem, krov trámový, krytina pálená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější a vnitřní omítky vápenné, dveře dřevěné svlakové, podlahy betonové, el. instalace v provedení 230 V.

- kolna, která byla postavena v roce 1980, je v poměrně solidním technickém stavu, ale již se začínají projevovat známky poněkud zanedbané stavební údržby.

Z hlediska ocenění se jedná o samostatně stojící objekt ve dvoře půdorysně tvaru obdélníka ($7,00 \times 3,10 \times 2,10/2$), který je nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím a se střechou neumožňující účelové využití podkrovní.

Základy z betonových pasů, zdivo cihelné, střecha pultová, krytina z vlnitého eternitu, žlab a svod z pozinkovaného plechu, dveře laťové, okno jednoduché, podlaha betonová.

Rovněž je oceněna kopaná studna o průměru 1,00 m a hloubce 1,60 m, umístěná na p.p.č. 52. Studna byla provedena v roce 1960, neslouží svému účelu a není osazena čerpadlem.

Předmětem samostatného ocenění nejsou trvalé porosty a venkovní úpravy - přípojky medií, zpevněné plochy, oplocení vč. vrat apod. Jedná se obvyklé standardní příslušenství, resp. součásti nemovitých věcí a pozemků, které z hlediska obvyklé ceny nemají zásadní cenotvorný význam. Jejich cenový význam je zahrnut zejména v hodnocení vybavení stavebního objektu.

Dále jsou oceněny stavební pozemky St. 50/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m^2 a p.p.č. 52 - zahrada o výměře 83 m^2 .

Na LV č. 411 je zapsána p.p.č. 1360 - zahrada o výměře 497 m^2 , situována cca 400 m jihozápadně od rodinného domu na okraji obce. Také tato parcela je předmětem ocenění.

B. OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávací metodou

Pozemkové parcely

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	--	--

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 000 m²

KRC: 0,80 KMP: 0,90 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 000 549 000 549,00 0,65 355,75

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku, který je určen dle územního plánu k zástavbě RD se nachází na krásném a klidném místě v obci Mutěnice u Strakonice. Na pozemek o velikosti 1 000 m² je přivedena elektrika, přípojka vody a kanalizace se nachází v těsné blízkosti pozemku, možnost připojení. V cca 1,5 km vzdálených Strakonících se nachází veškerá občanská vybavenost. K dispozici ihned. Na nemovitost Vám zajistíme výhodné financování. Více informací u makléře.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 746 m²

KRC: 0,80 KMP: 0,90 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 746 372 254 499,00 0,65 323,35

Popis pozemku: Parcela pro výstavbu rodinného domu s krásným výhledem. Nabízíme k prodeji stavební parcelu v Předních Ptákovcích o rozloze 746m². Oplocený pozemek leží 50 m od hlavní silnice, je přístupný automobilem po zpevněné cestě. Elektřina zavedena. Z pozemku je neopakovatelný výhled na celé Strakonice a Šumavu.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 994 m²

KRC: 0,80 KMP: 0,90 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 994 230 000 231,39 0,68 158,27

Popis pozemku: Prodej rovinatého pozemku o celkové ploše 994 m² v okrajové části Předních Zborovic. Pozemek v územním plánu veden pro výstavbu rodinného domu či chaty. Po hranici pozemku vede zpevněná cesta. El. energie v dosahu, nutno vybudovat vrt a septik.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 222 m²

KRC: 0,80 KMP: 0,90 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 222 485 000 396,89 0,68 271,47

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku o CP 1222 m² v obci Jinín, okres Strakonice. Pozemek je umístěn na okraji obce. Přístup z obecní cesty. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Hezké slunné a klidné místo vedle dvou již postavených novostaveb. Nedaleko středisková obec Cehnice a okresní město Strakonice.

Průměrná jednotková cena

277,21 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec dostatek podkladů o prodejkách stavební pozemků ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou porovnávací metodu použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Srovnávací pozemky jsou zasíťované, jsou určeny k zastavění rodinnými domy.

Předmětem ocenění je také samostatně umístěná zahrada. Podle doporučení Agrární komory ČR

se pohybuje stávající obvyklá cena zemědělských pozemků v rozmezí od 12 do 17 Kč/m². Vzhledem k umístění oceňovaných pozemků, jejich velikosti přístupnosti stanovují obvyklou cenu na 15 Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zast. plocha a nádvoří	St. 50/1	259	280,00	72 520
zahrada	52	83	280,00	23 240
zahrada	1360	497	15,00	7 455
Celková výměra pozemků		839	Hodnota poz. celkem	103 215

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebe ní	VH
Hosp.	viz výše	ST. 50/1	158,00	2 800	442 400	80 %	88 480
přístavek			m3OP	Kč/m3OP	Kč		Kč
Kolna	viz výše	St. 50/11	46,00	2 800	128 800	60 %	51 520
			m3OP	Kč/m3OP	Kč		Kč
Studna	viz výše	52	2,00 m	1 800	3 600 Kč	55 %	1 620 Kč
				Kč/m			
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							141 620 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1. PP	6,00*2,80+5,60*4,00	= 39,20
1. NP	10,20*6,40	= 65,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. PP	39,20 m ²	2,00 m
1. NP	65,28 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. PP	(6,00*2,80+5,60*4,00)*(2,00)	= 78,40 m ³
1. NP	(10,20*6,40)*(2,70)	= 176,26 m ³
Zastřešení	10,20*6,40*3,60/2	= 117,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	78,40 m ³
1. NP	NP	176,26 m ³
Zastřešení	Z	117,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		372,16 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	kamenné min. tl 60 cm	S	80
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	20
3. Stropy	dřevěné polospalné	S	60
3. Stropy	HURDIS do I profilů	S	40
4. Střecha	dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové monolitické	S	100
12. Dveře	plné + prosklené typové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC + textilní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	ker. dlažba + PVC	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva + Cu potrubí	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	80	1,00	16,96
2. Zdivo	S	21,20	20	1,00	4,24
3. Stropy	S	7,90	60	1,00	4,74
3. Stropy	S	7,90	40	1,00	3,16
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 90,57

Koeficient vybavení K₄: 0,9057

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9057
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 545,80
Plná cena: 372,16 m ³ * 3 545,80 Kč/m ³	=	1 319 604,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 116 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 146 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 146 = 79,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 79,5 % / 100) * 0,205

Rodinný dům - zjištěná cena = 270 519,01 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	104,48 m ²
Obestavěný prostor:	372,16 m ³
Zastavěná plocha:	65,28 m ²
Plocha pozemku:	839,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD 57 m², pozemek 212 m²

Insolvenční správce nabízí ke koupi, z majetkové podstaty, samostatně stojící rodinný dům 2+1, 57m, v obci Hoštice. Dům stojí v klidné části obce na pozemku 212m, a je určen k úplné rekonstrukci.

Lokalita Hoštice, okres Strakonice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco menší; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší;	1,20	6 304

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
57,00 m ²	212 m ²	299 000 Kč	5 246 Kč/m ²

Název: RD 187 m², pozemek 530 m²

Prodej rodinného domu v Hošticích u Volyně. Dům je samostatně stojící, obývaný do 09/2015. Nyní je k okamžitému nastěhování. Chalupa je jednopodlažní, částečně podsklepená. Dispozice je 2+kk s koupelnou, chodbou a verandou. K domu náleží stodola, kotelna se skladem na uhlí a dřevo a místnost, která byla dříve užívána jako kovárna. Celková plocha je 530 m², z toho zastavěná 187m². V domě jsou nové radiátory, nový bojler a betonové podlahy. Chalupa je napojena na veřejný vodovodní řád, na pozemku je vlastní studna a septik s trativodem. Vzhledem k turistickému ruchu je možné chalupu využít i ke komerčním účelům. Výhodná poloha na konci vsi. Zajistíme financování.

Lokalita Hoštice, okres Strakonice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - o trochu horší; Vliv pozemku - o něco větší;	0,58	1 996

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
187,00 m ²	530 m ²	640 000 Kč	3 422 Kč/m ²

Název: RD 90 m², pozemek 428 m²

Nabízíme k prodeji dům v Hošticích u Volyně, který je dispozičně řešen jako 2+1. Za vstupními dveřmi do domu je malá předsíň s dveřmi do koupelny s vanou, umyvadlem a toaletou a s dveřmi do spíže. Dále pak vstoupíme do kuchyně, jejíž součástí jsou nová kamna a sporák. Po pravé ruce je ložnice a vlevo se nachází obývací pokoj. Dům je v původním udržovaném stavu a byl doposud obýván. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva. Do objektu je zaveden obecní vodovod současně lze využívat i vlastní kopané studny. Odpad je sveden do obecní kanalizace. V roce 2005 proběhla rekonstrukce střešní rytiny a komínu. K nemovitosti náleží malá maštal, stodola a garáž a zahrádka 300m². Obec Hoštice se nachází v okrese Strakonice, zhruba 3,5 km severovýchodně od Volyně a 7,5 km jižně od Strakonice, zde se nachází veškerá občanská vybavenost. Vesnička se proslavila svou filmovou historií, také se zde každoročně koná vyhledávaný festival Stodola. Tato nemovitost

je vhodná k rekreaci i k trvalému bydlení. PENB třídy G.

Lokalita Hoštice, okres Strakonice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - horší; 0,73

Celkový stav - horší; Vliv pozemku - o něco větší;

**Celkový
koef. K_c**

**Upravená j. cena
Kč/m²**

9 767

Užitná plocha

90,00 m²

Výměra pozemku.

428 m²

Celková cena

1 200 000 Kč

Jednotková cena

13 333 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	1 996 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 022 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 767 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	6 022 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	104,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	629 179 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

V dané lokalitě nedochází běžně k pronájmu rodinných domů jako celku. Z tohoto důvodu není možné zjistit v místě obvyklé nájemné za pronájem rodinného domu.

Na základě tohoto konstatování je od výpočtu výnosové hodnoty upuštěno.

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	629 179 Kč
Výnosová hodnota	Nebyla stanovena
Věcná hodnota	515 354 Kč
Hodnota pozemku	103 215 Kč

Obvyklá cena: 630 000 Kč

slovy: Šestsetřicetisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou věcné hodnoty, porovnávací hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovité věci v dané lokalitě.

Dále jsou v obvyklé ceně zohledněny venkovní úpravy (přípojky medií, zpevněné plochy), rovněž tak i výměra a tvar pozemků.

Oceňovaná nemovitá věc je situována do lokality určené k bydlení, s dobrou dopravní obslužností a s dobrou návazností na občanskou vybavenost.

Objednatel nebo účastníkem místního šetření nebyla ke dni vyhotovení tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a cen.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů, omezujících podmínek a obecným podmínkách poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány vlastním šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory,

geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen tento odhad obvyklé ceny nemovité věci.

10. Zjištěná obvyklá cena nemovité věci je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

2. Zpracovaný odhad obvyklé ceny nemovité věci zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3. Při zpracování odhadu obvyklé ceny nemovité věci, byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak jak jsou uvedeny shora.

4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

tel.: 605 163 148
e-mail: pantl@tiscali.cz



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 17.3.2016

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.4.2001, č.j.: Spr. 692/2001 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1443-016/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 17.3.2016

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2016 10:35:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 24043/2015 pro Pavel Vlček, Ing.

Okres: C20316 Strakonice

Obec: 551121 Hoštice

Kat.území: 546164 Hoštice u Volyně

List vlastnictví: 411

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Křížová Jaroslava, č.p. 19, 38701 Hoštice	435628/118	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 50/1	259	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 19, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50/1				
52	83	zahrada		zemědělský půdní fond
1360	497	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 850.000,- Kč včetně příslušenství

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000	Parcela: St. 50/1	V-4559/2009-307
Praha 4, RČ/IČO: 26747154	Parcela: 52	V-4559/2009-307
	Parcela: 1360	Z-3453/2011-307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2009.

V-4559/2009-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 667.490,07 Kč a příslušenství

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000	Parcela: St. 50/1	V-4547/2014-307
Praha 4, RČ/IČO: 26747154	Parcela: 1360	V-4547/2014-307
	Parcela: 52	V-4547/2014-307

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Mgr. Ing. Jiří Prošek 134EX-01684/2013 -293 ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 19.09.2014.

V-4547/2014-307

Pořadí k 26.08.2014 17:08

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

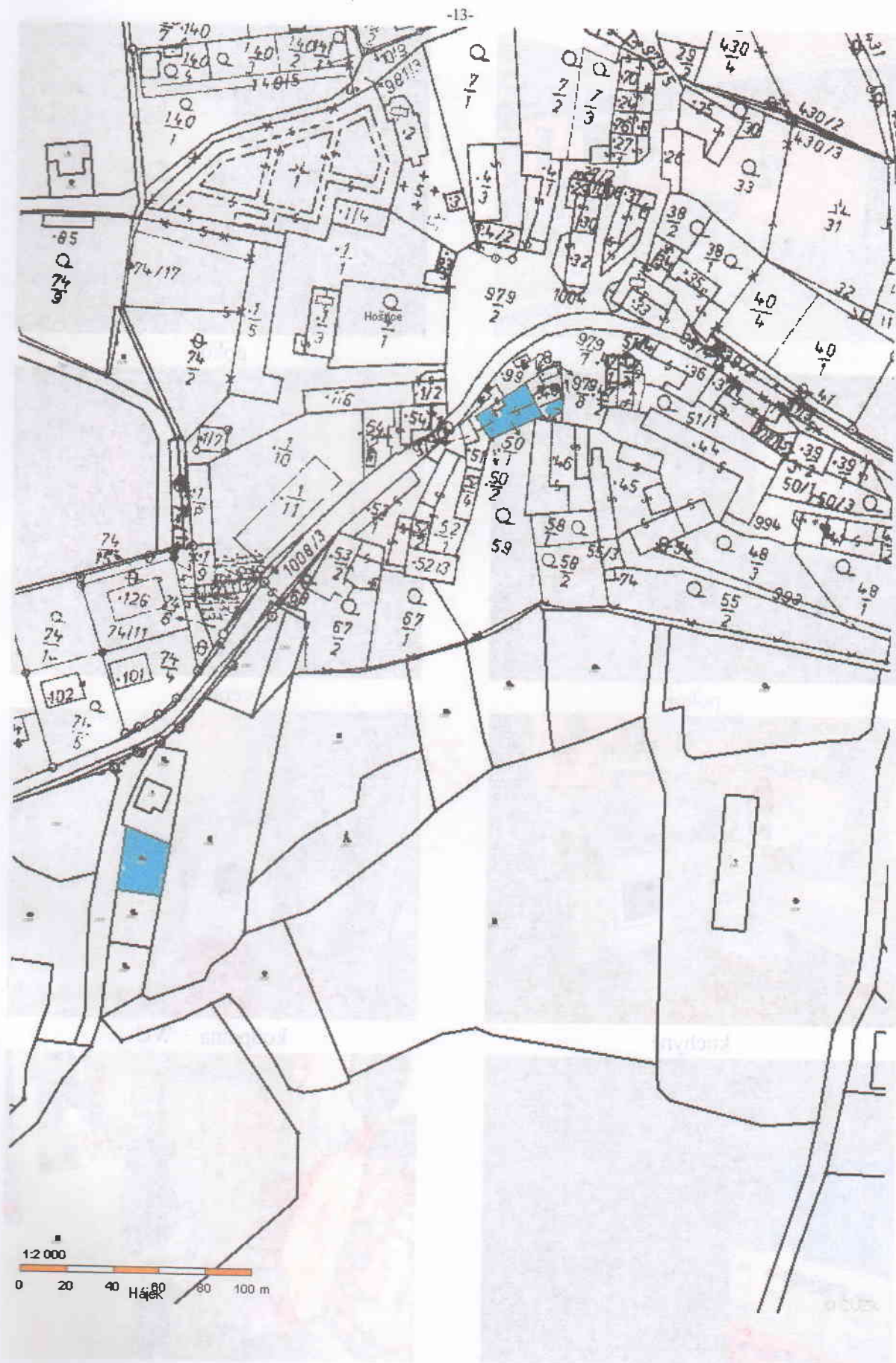
Parcela: St. 50/1	Z-3673/2014-307
Parcela: 1360	Z-3673/2014-307
Parcela: 52	Z-3673/2014-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Ing. Jiří Prošek 134EX-01684/2013 -292 ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 1





dvůr



pokoj



pokoj



veranda



kuchyně



koupelna + WC



sklep



komora

