

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1203 – 595 / 2011

dle Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26 LV č. 66

Objednavatel: **Exekutorský úřad Brno-venkov**
JUDr. Robert Pazák, soudní exekutor
Sídlo: nám. Svobody 15, 602 00 Brno
IČ: 18764878

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail: info@znalci-cr.cz

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Robertem Pazákem, dne 09.09.2011.

Posudek obsahuje: 33 stran včetně příloh

Posudek se předává: v jednom vyhotovení

Výtisk číslo: 1

Zpracováno: 23.11.2011



Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
5 Uznávané metody ocenění	4
B POSUDEK	8
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění.....	9
3 Vyhodnocení.....	24
C REKAPITULACE	25
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	25
E PŘÍLOHY.....	26

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26:

- stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Jedná se o ocenění budovy bydlení č.p. 16, část obce Hliniště, stojící na pozemku parc.č. St. 8/2 a pozemků parc.č. St. 8/2, 118/1, 118/5 a 118/6, k.ú. Hliniště, obec Strážný, zapsáno na LV č. 66, vedeného KÚ pro Jihočeský kraj, KP Prachatice.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:

budova bydlení č.p. 16

Příslušenství:

venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, trvalé porosty
Pozemky parc.č. St. 8/2, 118/1, 118/5 a 118/6

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 18.10.2011 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 22.11.2011, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 66, k.ú. Hliniště, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 09.09.2011
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů - báze II. pololetí 2010, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2011
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2011
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 **Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

5.2 **Metoda výnosová**

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody: $V_H = \frac{V}{i}$ [Kč]

kde: V_H ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti
 V ... čisté příjmy z nemovitosti
 i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos

dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitosti.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,
 $q = 1 + i$, kdy i = míra kapitalizace,
 n ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
 HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,

2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 i_{bezp} ... bezpečný typ investice
 $\Sigma\sigma$... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věčné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předdimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věčná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeju nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie oceňování nemovitostí*, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je provozní objekt, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To však primárně předpokládá, že budou znalci známy vnitřní prostory a jejich stav, což v našem případě nebylo možné. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje v takových případech výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání.

Podpůrně je ocenění provedeno také postupem dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

2.1 Komparativní metoda ocenění - srovnání na realitním trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Popis:

Částečně podsklepený dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu v okrajové části obce, při frekventované silnici. Centrum obce Hliniště je ve vzdálenosti 150 m, do Prachatic je vzdálenost 32 km. Přístup k objektu je možný z veřejné komunikace. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod a kanalizaci, plynovod není.

Na pozemku parc.č. 118/6 se nachází stánek směnárny. Dle sdělení pracovnice této směnárny existuje pouze ústní dohoda s majitelem o pronájmu části tohoto pozemku, na kterém budka směnárny stojí. Dále nám bylo sděleno, že dům č.p. 16 v roce 2000 vyhořel, byl kompletně zrekonstruován a od té doby v něm byl provozován noční klub (nevěstinec). Od konce léta 2011 je klub mimo provoz.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 70 – 80ti lety, rekonstrukce v roce 2000		
Počet podlaží:	částečně podsklepeno, 2 nadzemní podlaží (příčemž 2.NP je upravené podkroví)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemi vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel a kamene, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové		
Střecha:	tvar sedlový, z jedné štítové strany polovalbový; krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody chybí, okenní parapety z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry, částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC, v koupelnách		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opadané		
Schody:	nosná část železobetonová		
Dveře:	dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné - svlakové	Vrata:	výklopná kovová, nezateplená

Okna:	dřevěná špaletová		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	ústřední do radiátorů, kotel je na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohříváčem, zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	5x WC splachovací oddělené od koupelen; v koupelnách umyvadla, sprchové kouty
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) a zásuvka motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou (jednopodlažní objekt)	Vybavení kuchyní:	není
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavebního objektu; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné.

Dispozice:

- 1.PP: schodišťový prostor, technická místnost
- 1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, WC, 3 místnosti
- 2.NP: chodba, schodišťový prostor, 4 místnosti

Srovnávací parametry:

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 16	1 041,80	266,00	445,50
Pozemky	-	266,00	2 455,00

Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
A – OBEC		
1	Velikost obce	obyvatel 443, z toho 311 v produkt. věku
2	Správa, úřady	obecní úřad, pošta, ostatní v Prachaticích
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	velmi dobré
5	Obchod a služby	základní sortiment
6	Školství	základní škola 1. stupeň
7	Zdravotnictví	ordinace všeobecných lékařů
8	Kultura, sport	nedostatečné vybavení
9	Ubytování	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré
B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	na okraji
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	rovinatý terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	na vlastních pozemcích
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	všechny kromě plynu
C – VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze po schodišti
23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (identifikace viz výše)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	jsou (po vlastních pozemcích)
28	Technická hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	zanedbaná
30	Pozemky celkem	2 721 m ²

Technický stav:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v dobrém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem absence alespoň základní údržby. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na vnitřních i venkovních omítkách. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci nebo opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 66 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Na pozemku parc.č. 118/6 se nachází stánek směnárny. Dle sdělení pracovnice této směnárny existuje pouze ústní dohoda s majitelem o pronájmu části tohoto pozemku, na kterém budka směnárny stojí. Po konzultaci ocenění této ústní dohody neprovádíme.

Srovnávací nemovitosti (SN):**1) Penzion, Zdíkovec**

Šumava - Zdíkovec u Zadova, stylový zánovní dům zcela po rekonstrukci - původní provozovna. Leží na okraji u komunikace Vimperk – Praha – Stachy – Zadov s parkovištěm, okrasnou a ovocnou zahradou. Dům má v přízemí verandu, chodbu, velkou místnost na kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem s ložnicí a krbem, 3 ložnice, koupelnu, sprchu, WC, prádelnu a sušárnu. Velké podkroví s možností okamžité vestavby několika pokojů. Topení elektroakumulační, krb nebo kamna, voda i kanalizace obecní. Velké místnosti na min. 12 lůžek. Před domem je parkování, přístřešek pro auto, sklad na kola, lyže, nářadí.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Plocha zastavěná: 216 m²

Plocha zahrady: 694 m²

Rok rekonstrukce: 2011

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet

Elektřina: 400V

Cena nabídková: 2 400 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář PATERNA - REALITY, s.r.o.

náměstí Svobody 14, 38701 Volyně

Tel.: 602 272 472

www.reality-sumava.cz

2) Penzion, Zdíkovec

Penzion s vyhlídkou v centru šumavské obce nedaleko zimního střediska Zadov - Churáňov. Původní masivní zděná stavba se zahradou. Vlastní kuchyně, sauna, sklad, kancelář. Voda a kanalizace obecní. V blízkosti malé hřiště, koupání, turistika.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Plocha zastavěná: 601 m²

Cena nabídková: 2 750 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář NEMO reality s.r.o.

Kostelní náměstí 17, 38301 Prachatice

Tel.: +420 388 319 990

www.nemoreality.cz

3) Penzion, Volary

Penzion s restaurací ve Volarech. Penzion je se zahradou (venkovní krb s grilem, pergola) možnost letního posezení. Restaurace má kapacitu 80 míst, zahrádku a terasu, bar s kompletním vybavením, taneční parket, toalety. V kuchyni je - myčka, 2 fritézy, pizza pec, dva plynové sporáky, váha, mikrovlnná trouba. Další prostory - sklep, sklady, šatna pro personál a kotelná. Možnost využití vlastního parkoviště. Pokoje - 2 x dvojlůžkový, 1 x trojlůžkový, 1 x pětilůžkový (u každého pokoje je samostatné sociální zařízení - sprchový kout a toaleta) + samostatný byt 1+1 s koupelnou a toaletou. Vodovod a kanalizace jsou zde obecní, vytápění je zajištěno plynovým vytápěním.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 630 m²

Plocha pozemku: 934 m²

Rok rekonstrukce: 2003

Cena nabídková: 2 870 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Kontakt servis CZ, s.r.o.

Pražská tř. 563/99, 37004 České Budějovice

Tel.: 731 554 836

www.kontaktservis.cz

4) Penzion, Horní Vltavice

Penzion je po rekonstrukci včetně vybavení s pozemkem/zahradou, parkovacím stáním. Nová střecha, topení (LTO), okna, vnitřní omítky, podlahy. Kapacita osm dvoulůžkových, dva čtyřlůžkové pokoje (bezbariérový přístup v 1.NP), recepce/kancelář, jídelna s kuchyní, pokoj a sociální zařízení pro personál, dílna údržby, kotelna, lyžařna-kolárna, zatravněná zahrada 1000 m². Půda vhodná k vestavbě.

Budova: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 161 m²

Plocha užitná: 1 540 m²

Cena nabídková: 3 280 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX AB Normal

Biskupská 129/1, 37001 České Budějovice

Tel.: 733 785 777

reality.remax-czech.cz/re-max-ab-normal

5) Penzion, Šebestov

Hotel s restaurací. Počet lůžek 35, vybavená prostorná kuchyně. K nemovitosti patří přilehlé parkoviště, dále velký pozemek s vlastní studnou, vlastní čistička odpadních vod - vše v okolí hotelu. Umístění - 1 km od města Stachy a 5 km od lyžařského areálu Zadov. Nutná malá rekonstrukce.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 444 m²

Plocha pozemku: 1 500 m²

Sklep: 300 m²

Parkovací stání: 30x

Rok rekonstrukce: 1996

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: ČOV pro celý objekt

Telekomunikace: Telefon

Cena nabídková: 3 500 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality holding, a.s.

Krakovská 1675/2, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

6) Penzion, Vacov

Penzionu a restaurace se sálem. K nemovitostem náleží les. Samostatný dům v zahradě postaven v roce 1983. V suterénu domu je garáž a technické zázemí, v patře je bytová jednotka 4+1 s balkonem a příslušenstvím. Penzion má pět pokojů, jeden apartmán se sociálním zařízením a kuchyňským koutem. Ostatní pokoje mají k dispozici dvě koupelny a společnou kuchyň. Restaurace je připravena k provozu.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 11 509 m²

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 400V

Komunikace: Asfaltová

Cena nabídková: 3 500 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Pavel Prokeš

Plánická 171, 33901 Klatovy

Tel.: 608 887 182

www.realityprokes.cz

7) Penzion, Kubova Hut'

Chalupa sloužící jako penzion v obci Kubova Hut' na Šumavě v blízkosti sjezdovky cca 200m a běžecké tratě cca 300 m. Objekt je podsklepený - zde se nachází lyžárna a dílna. V přízemí je velká obývací kuchyně, WC, koupelna, 2 pokoje. V 1. patře dále WC, koupelna, 3 pokoje. Objekt byl kolaudován v roce 1994.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 90 m²

Plocha pozemku: 420 m²

Sklep: Ano

Parkovací stání: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Telekomunikace: Telefon, Kabelová televize

Elektřina: 230V

Cena nabídková: 3 650 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Škorcová, s.r.o.

Chlumeckého 223/3

67401 Třebíč

Tel.: 800 250 013

www.skorcova.cz

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitosti	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o				Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	
SN 1	2 400 000	0,85	1,00	1,00	0,90	1 836 000
SN 2	2 750 000	0,85	1,00	0,90	1,00	2 103 750
SN 3	2 870 000	0,85	1,00	1,00	0,95	2 317 525
SN 4	3 280 000	0,85	1,00	0,90	1,00	2 509 200
SN 5	3 500 000	0,85	1,00	0,90	1,00	2 677 500
SN 6	3 500 000	0,85	1,00	1,00	1,00	2 975 000
SN 7	3 650 000	0,85	1,00	1,00	1,00	3 102 500
n: počet srovnávacích nemovitostí						7
Obvyklá cena [Kč]						2 503 068
Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení:						2 500 000

Statistické veličiny:

Směrodatná odchylka [SO]	456 684
Minimální hodnota	1 836 000
AP - SO	2 043 316
Aritmetický průměr [AP]	2 500 000
AP + SO	2 956 684
Maximální hodnota	3 102 500

2.2 Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

a) Budova č.p. 16 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	65,30 m ²	2,20 m
1.NP:	181,80 m ²	2,40 m
2.NP:	181,80 m ²	2,10 m
Součet	428,90 m ²	

Průměrná výška podlaží: PVP = 961,76 / 428,90 = 2,24 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 428,90 / 3 = 142,97 m²

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 1 041,80 m³

Výpočet koeficientu K₄:

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80

23. Vnitřní hygienické vybavení:	N	4,30	100,00	1,54	6,62
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					100,62

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0062

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9662
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,2375
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0062
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0800
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7420
Základní cena upravená	=	4 016,22 Kč/m ³
Plná cena:	$1\,041,80\text{ m}^3 * 4\,016,22\text{ Kč/m}^3$	= 4 184 098,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 80 / 130 = 61,538\%$ - 2 574 810,23 Kč

Budova č.p. 16 - zjištěná cena = 1 609 287,77 Kč

b) Pozemky - § 27 - § 32

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7420

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9646

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 8/2	266,00	35,00	9 310,-
Součet				9 310,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
Úprava ceny celkem			125 %	+ 11 637,50
Mezisoučet				20 947,50
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,9646
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,0740
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				41 907,16

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5:

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
Trvalý travní porost	118/1	1 445,00	35,00	50 575,-	
Trvalý travní porost	118/5	296,00	35,00	10 360,-	
Ostatní plocha	118/6	714,00	35,00	24 990,-	
Součet				85 925,-	
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %		
Úprava ceny celkem			125 %	+	107 406,25
Mezisoučet					193 331,25
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,9646
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,0740
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem					154 709,88

Pozemky - zjištěná cena = 196 617,04 Kč

c) Rekapitulace:

a) Budova č.p. 16 = 1 609 287,77 Kč
b) Pozemky = 196 617,04 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 805 904,81 Kč
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 805 900,- Kč**

3 VYHODNOCENÍ

Komparativní metoda - srovnání na realitním trhu	2 500 000,- Kč
Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	1 805 900,- Kč

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

2 500 000,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu budovy bydlení č.p. 16, část obce Hliniště, stojící na pozemku parc.č. St. 8/2 a pozemků parc.č. St. 8/2, 118/1, 118/5 a 118/6, k.ú. Hliniště, obec Strážný, zapsáno na LV č. 66, vedeného KÚ pro Jihočeský kraj, KP Prachatice, indikujeme ke dni ocenění na:

2 500 000,- Kč

slovy: Dvamilionpětsettisíc korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1203 – 595 / 2011 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 23.11.2011

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 66, k.ú. Hlinišť, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 09.09.2011
3. Snímek katastrální mapy







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2011 08:55:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 059EX 4717/10 pro Soudní exekutor Pazák Robert, JUDr.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756661 Hliniště

List vlastnictví: 66

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Průša Jiří, Krausova 605, Praha 18, Letňany, 199 00 Praha 99	600822/0306	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 8/2	266	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
118/1	1445	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
118/5	296	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
118/6	714	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Hliniště, č.p. 16	bydlení	rozsáhlé chráněné území	St. 8/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.240.000,- Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28,
RČ/IČO: 25672720

Parcela: 118/5
Parcela: 118/1
Parcela: St. 8/2
Stavba: Hliniště, č.p. 16
Parcela: 118/6

V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 10 000692.1) ze dne 16.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2010.

V-684/2010-306

o Zástavní právo smluvní

k zajištění jiných bankovních pohledávek do výše 2.240.000,- Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28,
RČ/IČO: 25672720

Parcela: St. 8/2
Parcela: 118/1
Parcela: 118/5
Parcela: 118/6
Stavba: Hliniště, č.p. 16

V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306
V-684/2010-306

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 10 000692.1) ze dne 16.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2010.

V-684/2010-306

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 790.000,- Kč

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2011 08:55:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 059EX 4717/10 pro Soudní exekutor Pazák Robert, JUDr.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756661 Hliniště

List vlastnictví: 66

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova	Parcela: 118/5	V-1421/2010-306
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28,	Parcela: 118/6	V-1421/2010-306
RČ/IČO: 25672720	Parcela: 118/1	V-1421/2010-306
	Parcela: St. 8/2	V-1421/2010-306
	Stavba: Hliniště, č.p. 16	V-1421/2010-306

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 10 001563.1) ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2010.

V-1421/2010-306

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 790.000,- Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova	Parcela: 118/5	V-1421/2010-306
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28,	Parcela: 118/1	V-1421/2010-306
RČ/IČO: 25672720	Parcela: St. 8/2	V-1421/2010-306
	Stavba: Hliniště, č.p. 16	V-1421/2010-306
	Parcela: 118/6	V-1421/2010-306

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 10 001563.1) ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2010.

V-1421/2010-306

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 118/6	Z-1509/2011-306
Parcela: 118/5	Z-1509/2011-306
Parcela: 118/1	Z-1509/2011-306
Stavba: Hliniště, č.p. 16	Z-1509/2011-306
Parcela: St. 8/2	Z-1509/2011-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Robert Pazák 59-EX 4717/2010 -17 ze dne 22.02.2011.

Z-1509/2011-306

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 55.557,56 Kč s příslušenstvím

PPF B1 B.V. id.č.34192873,	Parcela: St. 8/2	Z-5607/2011-306
Strawinskylaan 933, 1077XX	Parcela: 118/1	Z-5607/2011-306
Amsterdam - WTC Twr B,, Nizozemsko	Stavba: Hliniště, č.p. 16	Z-5607/2011-306
	Parcela: 118/5	Z-5607/2011-306
	Parcela: 118/6	Z-5607/2011-306

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Pazák 59 EX-4717/2010 -8 ze dne 21.1.2011 a Opravné usnesení č.j. 59 EX 4717/10-14 ze dne 16.2.2011. Právní moc ke dni 25.02.2011.

Z-5504/2011-306

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2009.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2011 08:55:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 059EX 4717/10 pro Soudní exekutor Pazák Robert, JUDr.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756661 Hliniště

List vlastnictví: 66

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

Listina

V-4170/2009-306

Pro: Průša Jiří, Krausova 605, Praha 18, Letňany, 199 00 Praha 99 RČ/IČO: 600822/0306

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
118/1	95011	1445
118/5	95011	296

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.09.2011 09:18:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

