

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3870-5-18

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Rodinný dům, (bez pozemku st. 181, tato zapsána na LV 1)</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Sedlice, k.ú. Sedlice u Blatné
Adresa nemovitosti:	Husova 79, 387 32 Sedlice
Vlastník stavby:	SJM Sabo Jozef a Sabová Jitka, Husova 79, 387 32 Sedlice, vlastnictví: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Město Sedlice, vlastnictví: 1 / 1 (st. 181, výměra 411 m2)

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno - město, soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský</b>
Adresa objednavatele:	Bratislavská 73, 60200 Brno-město

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Ladislav Boška</b>
Adresa zhotovitele:	Hradební 176, 383 01 Prachatice

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>106 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Stav ke dni : 26.2.2018 Datum místního šetření: 26.2.2018  
Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 9 stran Počet příloh: 1 Počet vyhotovení: 2

**V Prachaticích, dne 12.3.2018**

**Ing. Ladislav Boška**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

- Stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v příkaze soudního exekutora č.j. EX 2129/03 ze dne 27.10.2003
- určit příslušenství nemovitých věcí včetně příslušenství tvořeného movitými věcmi
- stanovit práva a závady s nemovitými věcmi spojené

### Přehled podkladů

- podklady dodané exekutorem - výpis z katastru nemovitostí z LV 967 pro obec Sedlice, kú Sedlice u Blatné, snímek KM, Usnesení Okresního soudu ve Strakoniciích ze dne 21.12.2012 č.j. Nc 2910/2003-15, Exekuční příkaz sp.zn. Ex 2129/0 soudního exekutora JUDr. Jiřího Doležala ze dne 27.10.2003
- **podklady opatřené znalcem**
- místní řízení s fotodokumentací objektu,
- jednání se starostou města Sedlice panem Ing. Jiřím Rodem,
- internetová inzerce Sreality

### Místopis

Město Sedlice je součástí okresu Strakonice, je plně vybaveno technickou infrastrukturou - elektřina, voda, kanalizace, plyn. Městský úřad, pošta, základní škola, základní obchody, čerpací stanice pohonných hmot, autobusové a vlakové spojení a t.d.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon Zda jsou přípojky provedeny a funkční není znalci známo

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

### Celkový popis

Předmětná nemovitost se nachází ve městě Sedlice při silnici I/20 Písek - Plzeň a to vlevo před koncem města v tomto směru. Jde o původní zemědělskou usedlost s hospodářským příslušenstvím a stodolou. Vchod a vjezd z uvedené silnice. Zda je nemovitost napojena na rozvody sítě ve městě se nepodařilo znalci zjistit, **na doručenu obeslaní majitelé se nedostavili**. Další údaje z mapových podkladů, vizuelního pohledu a informací starosty obce. Objekt je evidentně již delší dobou nevyužíván, majitelé se v obci nezdržují. Z prohlídky bez vniknutí do objektu jde o zchátralý a bez jakékoliv údržby zděný starý objekt se dvorem v řadové zástavbě kolem jmenované silnice. Z hlediska užívání jej lze dělit na obytnou část (směrem k silnici), hospodářskou část na kterou v kolmém směru navazuje vzadu stodola. Viz foto.

### Silné stránky

Nejsou. Objekt před velkou rekonstrukcí a bez pozemku.

### Slabé stránky

Zchátralý nevyužívaný objekt bez pozemku. Pozemek ve vlastnictví Města Sedlice.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- NE Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka  
Komentář: Stavba stojí na pozemku města Sedlice. Je nevyužívána.

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- NE Nemovitost věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce, další břemena z dodaných podkladů nezjištěna.

### Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané  
Komentář: Zda je nemovitost pronajímána není znalci z dostupných materiálů známe. Stavba je dlouhou dobu nevyužívána a ve značně zhoršeném stavebním stavu. Dle starosty města který objekt uvnitř viděl cca před deseti lety byla zejména stodola plná různého odpadního materiálu, jehož vyvezením a úklidem se zvýší náklady na případné uvedení objektu do provozu.

## OCENĚNÍ

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Věcná hodnota objektu

##### Věcná hodnota dle THU

Základní popis proveden v úvodní části. Podrobný popis nelze provést bez podrobné prohlídky kterou znalec nemohl provést z důvodu nepřístupnosti objektu. Potřebné výměry odměřeny z katastrální mapy a odhadnuty z fotodokumentace.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
l.n.p.	133,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
l.n.p.	(133)*(2,80)	=	372,40 m <sup>3</sup>
střecha	133*3,2/2	=	212,80 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.n.p.		372,40 m <sup>3</sup>
střecha		212,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		585,20 m <sup>3</sup>

Jednotková cena	3 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	585,20 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 755 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	143 959	143 959	12,02
2. Zdivo	21,20	372 187	372 187	31,09
3. Stropy	7,90	138 692	138 692	11,58
4. Střecha	7,30	128 159	128 159	10,70
5. Krytina	3,40	59 690	59 690	4,99
6. Klempířské konstrukce	0,90	15 800	0	0,00
7. Vnitřní omítky	5,80	101 825	101 825	8,50
8. Fasádní omítky	2,80	49 157	49 157	4,11
9. Vnější obklady	0,50	8 778	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	40 379	0	0,00
11. Schody	1,00	17 556	0	0,00
12. Dveře	3,20	56 179	56 179	4,69
13. Okna	5,20	91 291	91 291	7,62
14. Podlahy obytných místností	2,20	38 623	38 623	3,23
15. Podlahy ostatních místností	1,00	17 556	17 556	1,47
16. Vytápění	5,20	91 291	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	75 491	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	10 534	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	56 179	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,90	33 356	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	8 778	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	54 424	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	8 778	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	71 980	0	0,00
25. Záchod	0,30	5 267	0	0,00
26. Ostatní	3,40	59 690	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 197 319 Kč	
Množství			585,20 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 046 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	133
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	106
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	585,20

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 046
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 046
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 197 319
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	10
Opotřeбенí	%	90,00
Vlastnický podíl	*	1 / 1
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>119 732</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitost

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti bylo provedeno srovnání s obdobnými nabízenými nemovitostmi v lokalitě se zaměřením na odlišnosti těchto nemovitostí inzerovaných na serveru Sreality. Použity vzorové koeficienty nabízené oceňovacím programem.

<b>Užitná plocha:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	585,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	133,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitosti:

**Název:** Rodinný dům Sedlice

**Lokalita:** Sedlice

**Popis:** Dražba. Jedná se o nemovitosti:

- parc.č. st. 123/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 55, bydlení

- parc.č. 97 zahrada o výměře 1916 m<sup>2</sup>

To je zapsáno na LV 570, kat.území Sedlice u Blatné, obec Sedlice, okres Strakonice.

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s půdním prostorem. Dům je částečně podsklepený. V přízemí domu se nachází společná vstupní část a dva byty o dispozici 3+1 a 2+1.

645,00 m<sup>2</sup>

#### Užitná plocha:

#### Použité koeficienty:

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



Zdroj: Sreality

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Provedení a vybavení - Oceňovaný bez vybavení; Celkový stav - Oceňovaný horší stavební stav; Vliv pozemku - Oceňovaný bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný bez pozemku;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
760 000	645,00	1 178	0,52	<b>611</b>

**Název:** Rodinný dům Sedlice

**Lokalita:** Sedlice

**Popis:** Nabízíme vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení rodinný dům v obci Sedlice, ulice Husova 87, okr. Strakonice, zapsaný na LV č. 24 k. ú. Sedlice u Blatné, umístěný na parcele č. st. 168, parcele č. st. 217.

Jedná se o rodinný dům se sedlovou střechou, původního stáří cca 80 let. Obvodové zdivo je cihelné, střecha je sedlová s dřevěným krovem (bez vybudovaného podkroví), střešní krytinu tvoří pálená taška – bobrovka. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Na podlahách obytných místností je PVC a parkety. Interiér místností je vyštukovaný. Vytápění je ÚT s plynovým kotlem v kombinaci s kotlem na TP a vnitřním krbem. Teplá užitková voda je zajištěna el. bojlerem. Plynový kotel byl instalován před 15 lety. RD je v původním stavu bez rekonstrukcí.

Celková plocha pozemku parc. č. st. 168 (zastavěná plocha a nádvoří) činí 207 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva se uzavírá přímo s insolvenčním správcem...!! Prodej se uskutečňuje mimo dražbu. Prodej podléhá schválení zajištěného věřitele.

V případě Vašeho zájmu nás telefonicky kontaktujte.

89,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - Menší rod. dům	0,80
K3 Poloha - Samostatný RD	0,80
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný dům bez vybavení	0,80
K5 Celkový stav - Oceňovaný dům v horším stavu	0,80
K6 Vliv pozemku - Bez pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez pozemku	0,60



Zdroj: Sreality

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Velikosti objektu - Menší rod. dům; Poloha - Samostatný RD; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům bez vybavení; Celkový stav - Oceňovaný dům v horším stavu; Vliv pozemku - Bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez pozemku;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
600 000	89,00	6 742	0,16	<b>1 060</b>

**Název:** Rodinný dům Sedlice

**Lokalita:** Sedlice

**Popis:** Prodej rodinného domu, město Sedlice, okr. Strakonice  
Exkluzivně nabízím prodej rodinného domu s dispozicí 2+1, hospodářským stavením a velkou zahradou.

Jedná se o zděný objekt 2+1, zděný chlév, velká dřevěná kolna a velká zahrada (cca. 4.067m<sup>2</sup>).

Dispozice rodinného domu: chodba (8 m<sup>2</sup>), pokoj (22 m<sup>2</sup>), pokoj (19 m<sup>2</sup>), kuchyň (14 m<sup>2</sup>), spíž (5 m<sup>2</sup>), spíž (2,5 m<sup>2</sup>), koupelna (5 m<sup>2</sup>) s vanou a samostatné WC (3 m<sup>2</sup>).

Součástí je chlév (78m<sup>2</sup>) a dřevěná kolna (84m<sup>2</sup>).

Celková plocha pozemku je 4.339 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je celkem 272 m<sup>2</sup> a zahrada 4.067m<sup>2</sup>.

Na zahradě je několik vzrostlých stromů.

Sedlice leží na hlavním tahu Plzeň – České Budějovice, 15 km od města Písek, 15 km od města Strakonice a 7 km od města Blatná.  
272,00 m<sup>2</sup>

#### Užitná plocha:

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - Horší poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný dům v horším stavu	0,80
K5 Celkový stav - Horší stav	0,80
K6 Vliv pozemku - Není pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Není pozemek	0,60



Zdroj: Sreality

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Poloha - Horší poloha; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům v horším stavu; Celkový stav - Horší stav; Vliv pozemku - Není pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Není pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 850 000	272,00	6 801	0,20	1 337

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Odhadnutá užitná plocha rodinného domu byla porovnána se současnými nabídkami obdobných nemovitostí na trhu s tím, že rozdílné podmínky byly upraveny příslušnými koeficienty, zejména pak přihlédnuto ke stavebnímu stavu odhadovaného domu.

Minimální jednotková porovnávací cena	611 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 003 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 337 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovitosti	1 003 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>106 318 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>106 318 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>119 732 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jak již bylo uvedeno v předcházejícím, znalec měl ztíženou úlohu ve stanovení obvyklé ceny v tom, že nemohl oceňovanou nemovitost podrobně prohlédnout z důvodu, že až řádně pozváni se nedostavili její majitelé a nemovitost byla nepřístupná. Posouzení a ocenění bylo proto provedeno náhradními způsoby - výměry zjištěny z katastrální mapy, byla provedena venkovní prohlídka nemovitosti, bylo čerpáno z výpovědi starosty města který v budově byl. Tyto poznatky pak jako celek porovnány s nemovitostmi nabízenými na současném realitním trhu v lokalitě daného města. S ohledem na velmi špatný stavební stav nemovitosti, dále pak skutečnost, že budovy se nacházejí na cizím pozemku je rovněž výsledná - obvyklá cena velmi nízká.

### Obvyklá cena

**106 000 Kč**

slovy: Jednstošestisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.4

### Závěr

V komentáři při stanovení obvyklé ceny byly již uvedeny důvody které vedou k jejímu stanovení. **Dle Usnesení exekutora má znalec určit příslušenství nemovitých věcí včetně movitých věcí. S ohledem na nepřístupnost nemovitosti nelze posoudit příslušenství ani movité věci, ze stejného důvodu nelze posoudit ani práva a závady s nemovitými věcmi spojená.**

V Prachaticích, dne 12.3.2018

Ing. Ladislav Boška  
Hradební 176  
383 01 Prachatice

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.12.1989 pod č.j. SPR 2068/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3870-5-18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5-18.
--------------------------	---

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH



Fotodokumentace z místního řízení

