

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 442/77/20

NEMOVITÁ VĚC:

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Mezná, k.ú. Mezná u Soběslavi
Adresa: Mezná 45, 392 01 Mezná

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

RNDr. Eva Chocholová, č. p. 3, 392 01 Roudná, LV: 116, podíl: 3 / 20
Jaroslav Ženíšek, Hřbitovní 215, 391 81 Veselí nad Lužnicí, LV: 116, podíl: 3 / 20
Jiří Ženíšek, č. p. 48, 392 01 Skalice, LV: 116, podíl: 11 / 20
Pavel Ženíšek, č. p. 240, 392 01 Roudná, LV: 116, podíl: 3 / 20

OBJEDNATEL: insolvenční správce, RČ/IČO: 1393138, Mgr. Markéta Šafránková Křivanová

Adresa: Průmyslová 154, 67401 Třebíč

ZHOTOVITEL: Ing. Vladimír Miklík

Adresa: Jírovцова 2830/70, 370 04 Č. Budějovice
IČ: 28096410 telefon: 605120741 e-mail: key@keyreal.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

podílu o velikosti 11/20

150 000 Kč

Stav ke dni: 18.08.2020

Datum místního šetření: 18.8.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 3

V Č. Budějovicích, dne 01.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 11/20 na pozemku p.č. st. 47 - zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí zem. stavba bez č.p./ev, vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Č. Budějovicích, Katastrálního pracoviště Tábor, v obci Mezná a kat. území Mezná u Soběslavi na LV č. 116.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snížené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní – obvyklé ceny stránku věcnou, technickou. (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Výnosová hodnota tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,...)

Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil metodu porovnávací nepřímou.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejsprávnějším způsobem použití přímého porovnávacího způsobu ocenění za použití cen porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, ale jelikož takovéto prodeje v dané lokalitě nejsou k dispozici, použil jsem porovnání nepřímé, za použití nemovitostí v realitní inzerci, což jsem vyhodnotil použitím příslušného koeficientu.

Přehled podkladů

- prohlídka a zaměření nemovitostí
- LV č. 116
- snímek mapy katastru nemovitostí předmětných nemovitostí

Místopis

Zem. stavba bez čp/ev se nachází na západním okraji obce u zpevněné komunikace ve vlastnictví obce. Budova dle údajů majitele je ze začátku minulého století. Oceňuje se podíl o velikosti 11/20 a na nemovitosti jsou zatíženy exekucemi. Je napojena na elektřinu. Sousedí a je propojena se sousedním RD č.p. 45. Obec má schválený územní plán a pozemek je užíván v souladu s tímto plánem.

Obec Mezná leží východně od města Soběslav, obklopená lesy a množstvím rybníků. Patří mezi starší obce regionu Tábořsko. Rozprostírá se v mělkém údolí, mírně se sklánějícím od jihovýchodu k severozápadu. Jméno Mezná, kdysi dávno Mezný, vzniklo patrně od slova mez, takže pravděpodobně označovalo ves, založenou na hranici - mezi. V nejstarší části obce nachází se obstojně dochované STŘEDOVĚKÉ TVRZIŠTĚ, což je jedna z nejvýznamnějších památek svého druhu na Tábořsku. Obec zhruba v její polovině protíná silnice vedoucí od Soběslavi směrem na Dírnou a dále na Jindřichův Hradec. Od května do září zde denně potkáte desítky projíždějících cyklistů - nedaleko odtud se totiž nachází jeden z nejznámějších zámků Jižních Čech Červená Lhota.

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

Přístup přes pozemky:

489/1 Obec Mezná, č. p. 43, 39201 Mezná

RIZIKA

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 47

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stodola

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce a vl. podíl	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,989}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,297}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,294}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,288$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Mezná u Soběslavi

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,080,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 103,00 \text{ Kč/m}^2$$

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola

jedná se o budovu přiléhající k sousední nemovitosti, se sedlovou střechou. Objekt je dle údajů majitele ze začátku minulého století.

Konstrukce a vybavení – základy bez izolace proti zemi vlhkosti, obvodové zdivo smíšené se zvýšenou vlhkostí, krov vaznicové soustavy na mnoha místech napadený hnilobou a dřevokazným hmyzem, krytina pálené tašky ve špatném stavu, klempířské konstrukce z pozin. plechu, vrata dřevěná, bez oken, podlaha z udusané hlíny, elektroinstalace. Uvnitř je vyžděna místnost 4,67x4,16 m, která má podlahu z betonové mazaniny. Budova je ve špatném stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci i konstrukcí dlouhodobé životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	13,67*8,05	=	110,04
Zastřešení	110,04	=	110,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	110,04 m ²	2,97 m	326,82
Zastřešení	110,04 m ²	3,97 m	436,86
Součet	220,08 m²		763,68

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 763,68 / 220,08 = 3,47 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 220,08 / 2 = 110,04 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(13,67*8,05)*(2,97)	=	326,83 m ³
Zastřešení	(110,04)*(3,97/2)	=	218,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	326,83 m ³
Zastřešení	Z	218,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		545,26 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 vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	17
3. Stropy	chybí	C	83
4. Krov, střecha		P	100
5. Krytiny střech		P	100
6. Klempířské konstrukce		P	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	17
14. Povrchy podlah	chybí	C	83
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	17	1,00	2,35
3. Stropy	C	13,80	83	0,00	0,00
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	17	1,00	0,51
14. Povrchy podlah	C	3,00	83	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7273

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9800
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7273
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 299,21
Plná cena: 545,26 m ³ * 2 299,21 Kč/m ³	=	1 253 667,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 110 = 86,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 86,4 % / 100)

Stodola - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,136
=	170 498,74 Kč
*	11 / 20

Stodola - zjištěná cena = 93 774,31 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 47

Pozemek p.č. st. 47 - zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí zem. stavba bez č.p./ev, pozemek je svažité do 15% s jižní orientací. Přístup na pozemek je ze zpevněného pozemku ve vlastnictví Obce. Pozemek je napojen na elektřinu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,297 = 0,288$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	103,-	0,288		29,66
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 47	118	30,00	3 540,-
Stavební pozemek - celkem				118	3 540,-
Pozemek p.č. st. 47 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 540,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	11 / 20
Pozemek p.č. st. 47 - zjištěná cena celkem				=	1 947,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Stodola

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	88,00 m ²
Plocha pozemku:	118,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej zemědělského objektu,			
Lokalita:	Paračov (okres Strakonice)			
Popis:	Prodej zemědělského objektu a stavebního pozemku na okraji obce Paračov (10 km JV od města Strakonice). Celková výměra pozemku je 889 m ² . Na pozemku stojí zemědělská stavba (stodola), vhodná k přestavbě. Pozemek je přístupný z asfaltové komunikace. Územním plánem obce je pozemek určen k bydlení v rodinných domech. Elektřina je přivedena na pozemek. Vodu je potřeba řešit vrtem, pro odpadní vody je nutné vybudovat čističku nebo septik. V plánu obce je vybudování obecního vodovodu a kanalizace.			
Pozemek:	889,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,99	
K5 Celkový stav			0,98	
K6 Vliv pozemku			0,96	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vl. podíl a exekuce			0,92	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 300 000	150,00	8 667	0,75	6 500



Zdroj: www.ceskereality.cz

Název:	Prodej zemědělského objektu,			
Lokalita:	Popelištná, Červená Řečice (okres Pelhřimov)			
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělský objekt v obci Popelištná. Na pozemcích o rozloze 1744m ² , přístupných po asfaltové obecní komunikaci, se nachází objekt bývalého kravína, jehož zastavěná plocha je 500 m ² . Objekt se skládá ze samotné stáje s půdou, navazující stodoly a sklepa. Obvodové zdivo budovy je převážně z kamene, střešní konstrukce je v dobrém stavu, eternitová krytina střechy je ve stavu špatném. Do budovy je zavedena elektřina, obecní vodovod je vede nedaleko objektu. Objekt je situován na okraji obce, jež těsně sousedí s rekreanty a rybáři často vyhledávanou přehradní nádrží Trnávka u obce Želiv.			
Pozemek:	1 744,00 m ²			
Užitná plocha:	430,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,88	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,03	
K5 Celkový stav			1,01	
K6 Vliv pozemku			0,92	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vl. podíl a exekuce			0,92	



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	430,00	2 791	0,70	1 954

Název:	Prodej zemědělského objektu,			
Lokalita:	Horusice, Veselí nad Lužnicí (okres Tábor)			
Popis:	Prodáme technicko hospodářské budovy+ louku. Nemovitosti se nachází na konci malebné obce Horusice (sjezd z dálnice D3 Veselí nad Lužnicí). Přístup k nemovitosti je po hlavní obecní cestě. Technicko hospodářské budovy obsahují - kravín, vepřín, sýpka, kolny, přístřešek. Louky se nachází u místního rybníka.			
Pozemek:	8 044,00 m ²			
Užitná plocha:	1 300,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,80	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vl. podíl a exekuce			0,92	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C
	1 999 000	1 300,00	1 538	0,55
				Upravená j. cena [Kč/m²] 846



Zdroj: www.ceskereality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	846 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 100 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 100 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	88,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	272 800
vlastnický podíl	
	* 11,00 / 20,00 =
	150 040,00
Výsledná porovnávací hodnota	150 040 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stodola	93 774,30 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek p.č. st. 47	1 947,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Stodola	150 040,- Kč

Porovnávací hodnota	150 040 Kč
Věcná hodnota	95 721 Kč
z toho hodnota pozemku	1 947 Kč

Silné stránky

- klidná část

Slabé stránky

- jedná se o podíl
- exekuce na nemovitostech
- špatný stav budov

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Situace na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě - poptávka je srovnatelná s nabídkou.

Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených na realitních internetových stránkách. Jelikož se jednalo o nabídky realitních společností, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem přepočtu ceny.

Na základě zjištěných informací jednak z místního šetření a jednak z provedených propočtů dle jednotlivých metodik, s úvahou silných a slabých stránek nemovitostí, stanovuji cenu obvyklou nemovitosti ve výši

Obvyklá cena

150 000 Kč

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

V Č. Budějovicích 01.09.2020



Ing. Vladimír Miklík
Jírovцова 2830/70
370 04 Č. Budějovice

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2015 Spr 306/2015 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 442/77/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 572020.

Ve smyslu ustanovení §127 a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom/ a následků vědomě nepravdivého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
LV č. 116	3
Mapa katastru nemovitostí	1
Poloha	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 12549/2020 pro Markéta Šafránková Křivanová, Mgr.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 599255 Mezná

Kat.území: 693791 Mezná u Soběslavi

List vlastnictví: 116

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Chocholová Eva RNDr., č.p. 3, 39201 Roudná	535207/096	3/20
Ženíšek Jaroslav, Hřbitovní 215, Veselí nad Lužnicí I, 39181 Veselí nad Lužnicí	560620/0699	3/20
Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika	631020/1392	11/20
Ženíšek Pavel, č.p. 240, 39201 Roudná	510522/113	3/20

B Nemovitosti

*Pozemky**Parcela**Výměra [m2]**Druh pozemku**Způsob využití**Způsob ochrany*

St. 47 118 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.used

*Stavby**Typ stavby**Část obce, č. budovy**Způsob využití Na parcele**Způsob ochrany*

P bez čp/če zem.used St. 47

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 na spoluvlastnický podíl ve výši 4/10 pohledávka ve výši 2 250,- Kč dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

Správa města Soběslavi, s.r.o., Tyršova 482/13, Soběslav III, 39201 Soběslav, RČ/IČO: 26029987

Povinnost k

Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika, RČ/IČO: 631020/1392

Parcela: St. 47

Stavba: bez čp/če na parc. St. 47

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Pelhřimov, JUDr. Jana Fojtová 049 Ex-539/2007 42 ze dne 23.04.2010. Právní moc ke dni 28.04.2010.

Z-4005/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl ve výši 4/10 pohledávka ve výši 89 234,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

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

*Povinnost k**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2020 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 599255 Mezná

Kat.území: 693791 Mezná u Soběslavi

List vlastnictví: 116

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

Typ vztahu

Povinnost k

Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika,
RČ/IČO: 631020/1392
Parcela: St. 47
Stavba: bez čp/če na parc. St. 47

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-1494/2006 -58 ze dne
08.11.2010. Právní moc ke dni 10.11.2010.

Z-12828/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl ve výši 4/10
pohledávka ve výši 81 357,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika,
RČ/IČO: 631020/1392
Parcela: St. 47
Stavba: bez čp/če na parc. St. 47

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Mika Dalimil, LL.M. 120 EX-5320/2010 -20 ze dne
25.11.2010. Právní moc ke dni 03.12.2010.

Z-13121/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl ve výši 4/10
pohledávka ve výši 10 000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika,
RČ/IČO: 631020/1392
Parcela: St. 47
Stavba: bez čp/če na parc. St. 47

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Mika Dalimil, LL.M. 120 EX-4362/2007 -36 ze dne
25.11.2010. Právní moc ke dni 29.11.2010.

Z-13212/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl ve výši 4/10
pohledávka ve výši 12 960,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

GE Money Multiservis, s.r.o. v likvidaci, Bucharova
2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 49241150

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2020 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 599255 Mezná

Kat.území: 693791 Mezná u Soběslavi

List vlastnictví: 116

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

Typ vztahu

08.04.2020 13:55:27. Zápis proveden dne 29.04.2020; uloženo na prac. Tábor
Z-1590/2020-308*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 3/20***Povinnost k*Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká
republika, RČ/IČO: 631020/1392

Parcela: St. 47

Stavba: bez čp/če na parc. St. 47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-5320/2010 -121 ze dne 08.04.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 08.04.2020 13:55:27. Zápis proveden dne 29.04.2020; uloženo
na prac. Tábor

Z-1590/2020-308

Plomby a upozornění

*Číslo řízení**Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4087/2020-308

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*o Usnesení soudu o dědictví OS v Táboře 24 D-609/2009 -48 ze dne 19.03.2010. Právní moc ke
dni 19.03.2010.

Z-2986/2010-308

Pro: Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika

RČ/IČO: 631020/1392

o Usnesení soudu o dědictví OS v Táboře 24 D-1326/2014 -69 ze dne 26.11.2015. Právní moc ke
dni 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2015 14:22:06. Zápis proveden dne
26.01.2016.

V-11611/2015-308

Pro: Ženíšek Jiří, č.p. 48, 39201 Skalice, Česká republika

RČ/IČO: 631020/1392

Ženíšek Pavel, č.p. 240, 39201 Roudná

510522/113

Chocholová Eva RNDr., č.p. 3, 39201 Roudná

535207/096

Ženíšek Jaroslav, Hřbitovní 215, Veselí nad Lužnicí I, 39181

560620/0699

Veselí nad Lužnicí

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.07.2020 08:07:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 27





