

13D 137/2011-91

Došlo dne 15. 05. 2015
král, přil.

A. Nělož

Znalecký posudek č. 3079/15

o ceně objektu pro bydlení č.p.37 na st.p. 54 v katastrálním území Zábrdí u Lažišť .

Objednatel posudku:

Účel posudku:

navržení ceny obvyklé nemovitosti k datu úmrtí zůstavitele p.Václava Müllera t.j. 24.2.2014

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 24.2.2014 posudek vypracoval:

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Mob.602 948 797

Posudek obsahuje 18 stran . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Prachaticích 15.5.2015

7. Obsah posudku

a) Účastník č. p. 37 na st. p. 54 k. ú. Zábrdí

A. Nález

b) Pozemková parcela č. p. 54 k. ú. Zábrdí

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně pro bydlení pro bydlení č.p.37 na st.p. 54, sestávající se z obytné části a přistavěného skladu a dřevníku. Na stavební parcel číslo 54 je postavena pouze část objektu. Ostatní část je postavena na pozemku cizího vlastníka (Obec Zábrdí).Dále pak pozemková parcela číslo st.54 vedená jako zastavěná plocha o celkové výměře 43 m².

Vše zapsané na listu vlastnictví číslo 185 pro k. ú. Zábrdí u Lažišť.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.5.2015 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti p. Jana Müllera

3. Podklady pro vypracování posudku:

- Usnesení Okresního soudu v Prachaticích ze dne 23.2.2015 č.j. 13D 137/2014
- výpis z katastru nemovitostí
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 12.5.2015
- kopie katastrálních map
- ostatní podklady znalce

4. Vlastnické a evidenční údaje:

podle doloženého výpisu z katastru nemovitostí je spoluvlastníkem oceňovaných nemovitostí Pan Václav Müller, r.č. 58 11 13/0732 ,posledně bytem Zábrdí č.p. 37,vlastník 1/3 podílu.

5. Dokumentace a skutečnost:

k oceňovaným nemovitostem nebyla doložena žádná projektová dokumentace znalec si zajistil kopii katastrální mapy

6. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovanými nemovitostmi je objekt malého domku č.p. 37 na něj navazují objekt skladu a přistavěný dřevěný sklad paliva. Část obytné části a skladů je postavena na cizím pozemku Podle posledních údajů měla obec Zábrdí celkem 64 obyvatel.

7. Obsah posudku

- Obytná část č.p. 37 na st.p. 54 k.ú. Zábrdí
- Přistavěný sklad
- Pozemková parcela k.ú. Zábrdí

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování staveb, pozemků a jiných předmětů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Objekt má částečně nevyjasněné vlastnické vztahy, v tomto směru na křivém je postaven

Popis znaku	Hodnotící znak	P_i
1. Situace na dílčím (vymezeném) území s nemovitými věcmi	III. Vlastní pozemkové pozděvek	0,90
2. Vlastnické vztahy	III. Bezproblémové vztahy	-0,01
3. Záměry v okolí	II. Bez záměrů	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost (nář. podlé práva, pronájem)	I. Nezávadlé	-0,06
5. Povodňové ohrožení	IV. Zóna nebezpečí II. nebezpečím vyhlášená	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_T \times \left(1 + \sum_{i=1}^n P_i\right) = 0,99$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

má: malý dělník ve velmi zanedbaném stavu.

Popis znaku	Hodnotící znak	P_i
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním účelu	1,00
2. Převažující zástavba v okolí (použití a životní prostředí)	I. Rezidenční zástavba	0,00
3. Poloha pozemku v obci	II. Navazující na síť (centrum) obce	0,00
4. Možnost napojení pozemku na veřejnou síť (včetně obce)	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Obecná vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nebo odtě věci je dostupná obecná vybavenost obce	0,00
6. Územní dostupnost	VI. Konektivita (spojenost) ke hranici zastavěného území	0,00
7. Možnost dopravy	III. Zastavěná území dopravy od 300 do 1000 m navíc jako čtyřmi pravidelnými dopravami spoji denně	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska dostupnosti vyhledání	I. Bez možnosti konečného využití	0,00
9. Převážnost	II. Bez problémové okolí	0,00
10. Možnost zřízení	II. Průběžná nezaměstnanost	0,00
11. Vliv ostatních věcí	II. Bez dalších vlivů	0,00

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

objekt má částečně nevyjasněně vlastnické vztahy k pozemku na kterém je postaven

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podflu, pronájem)	I. Negativní	-0,04
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

malý rodinný domek ve velmi zanedbaném stavu

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i\right) = 0,999$$

a) Obytná část č.p. 37 na st.p. 54 k.ú. Zábrdí – § 35

oceňovaná obytná část č.p.37 se nachází ve střední části Zábrdí. Vlastní obytná část je nepodsklepená a bez podkroví. Objekt je osazen do terénu pravděpodobně bez svislých izolací. Do obytné části je vstup s veřejného pozemku. V přízemní části jsou tři místnosti z toho jedna sloužila jako obytná kuchyně, dále je zde koupelna a přístavba, která slouží jako zádveří a je zde umístěno WC. Vlastní stavba je napojena na rozvod NN a rozvod veřejného vodovodu. Odkanalizování je do žumpy na umístěné na cizím pozemku místě je možné připojení na rozvod elektro a vodovod.

Konstrukce objektu jsou následující. Osazení do terénu bez svislých a vodorovných izolací, obvodové zdivo smíšené stropy rovné, krov vaznicové soustavy, krytina tašková, klempířské pouze částečné, úprava vnitřních povrchů vápenná štuková (na části chybí), vnější úprava vápenná. Objednatel a ani spoluvlastník nemovitosti nepředložil písemný doklad, podle kterého by se nechalo určit stáří nemovitosti. s ohledem na umístění v místě, dispoziční řešení, původní konstrukci a informacím při místním šetření bylo zjištěno, že objekt byl pravděpodobně realizován kolem roku 1930. Objekt má nižší vybavenost, ohřev TUV je boilerem na tuhá paliva a rozvod vody je pouze studené. V místnosti, která je umístěna na severní straně stavby nejsou vnitřní omítky a ve všech místnostech je patrná vlhkost. Obytná část č.p. 37 je pouze částečně postavená na stavební parcele číslo 54 další část je postavena na cizím pozemku.

Podle zákona č.183/2006 Sb. vyhlášky pro Ministerstva pro místní rozvoj č.137/1998 a č.501/2006 Sb a obecných technických požadavcích na využívání území se jedná o rodinný dům typu D se sklonitou střechou.

Podlaží:

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: 13,02×4,93 = 64,19 m²

Podlažnost: 64,19 / 64,19 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

přízemí 2,77 × 13,02×4,93+1,72×7,45×2,81 = 213,81 m³

střecha 13,02×4,93×2,88/2 = 92,43 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 306,24 m³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis

1. Základy – izolace poškozené
2. Zdivo – zděné
3. Stropy – rovné

Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4,30 %	Podstandardní	0,14
24,30 %	Standardní	0,00
9,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Střecha – sedlová	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – tašková	3,00 %	Standardní	-0,10
6. Klempířské konstrukce – pozinkované	0,70 %	Standardní	0,65
7. Vnitřní omítky – omítky vápenné	6,40 %	Podstandardní	
8. Fasádní omítky – vápenné vápenné	3,30 %	Podstandardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – bělinové	2,40 %	Standardní	
11. Schody	3,90 %	Nevyskytuje se	
12. Dveře – výplňové	3,40 %	Podstandardní	
13. Okna – dřevěná	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové – PVC	2,30 %	Podstandardní Standardní	50 % 50 %
15. Podlahy ostatních místností – betonové	1,40 %	Podstandardní	
16. Vytápění – lokální – není	4,20 %	Podstandardní Nevyskytuje se	30 % 70 %
17. Elektroinstalace – 220 V	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod – není	0,50 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – studená	2,80 %	Podstandardní	
20. Zdroj teplé vody – boiler - tuhá paliva	1,60 %	Podstandardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – z kuchyně, koupelny	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	5,00 %	Standardní	
25. Záchod – WC	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní – ostatní vybavení	3,00 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský
 Obec: Zábrdí
 Počet obyvatel: 64
 Základní cena (ZC): 2 564,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1930
 Stáří stavby (y): 84
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,316

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 810,22 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 0,999

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 306,24 × 810,22 × 0,950 × 0,999 = 235 479,97 Kč

Obytná část č.p. 37 na st.p. 54 k.ú. Zábrdí – určená cena:

235 479,97 Kč

b) Přistavěný sklad – § 16

sklad paliva, který není předmětem zápisu v katastru nemovitostí je pravděpodobně postaven na 59/27. Jedná se o zděnou stavbu s jednou provozní částí. Původně sloužila jako sklad a pro parkování vozidla. Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt byl pravděpodobně realizován v roce 1975. Objekt nemá žádnou vybavenost ani napojení na inženýrské sítě. Stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

Přízemí

Výška:

2,46 m

Zastavěná plocha: $(7,05+6,39)/2 \times 3,95$

= 26,54 m²

Obestavěný prostor (OP):

přízemí $2,46 \times ((7,05+6,39)/2 \times 3,95)$

= 65,30 m³

střecha $2,88/2 \times 26,54$

= 38,22 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 103,52 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Podstandardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Podstandardní
11. Podlahy	8,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
3. Stropy	-0,54 × 19,80 %	- 0,1069
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,70 %	- 0,0092
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 6,10 %	- 0,0610
10. Okna	-0,54 × 1,10 %	- 0,0059
11. Podlahy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7147

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 660,- Kč/m³	
Základní cena upravená:	103,52 m³ × 1 660,- Kč/m³	= 171 843,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 40 roků		
Opotřebení: 76,923 %		
Ódpočet opotřebení: 171 843,20 Kč × 76,923 %	-	132 186,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	39 656,26 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,950		
Index polohy: I _P = 0,999		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	39 656,26 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,949
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	37 633,79 Kč

Přistavěný sklad – určená cena:

37 633,79 Kč

c) Pozemková parcela k.ú. Zábrdí – § 4

pozemková parcela je bude oceněna podle doložených podkladů. Podle posledních údajů měla obec Zábrdí celkem 64 obyvatel. V lokalitě je možnost připojení pouze na rozvod NN a místního vodovodu.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zábrdí
Název okresu: Prachatice

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,030,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 110,75 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	III. Chráněná krajinná oblast	-0,03
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,999$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,921$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 102,0008 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
54	zastavěná plocha	43	4 386,03

Pozemková parcela k.ú. Zábrdí – určená cena:

4 386,03 Kč

C. Rekapitulace

a) Obytná část č.p. 37 na st.p. 54 k.ú. Zábrdí	235 479,97 Kč
b) Přistavěný sklad	37 633,79 Kč
c) Pozemková parcela k.ú. Zábrdí	4 386,03 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	277 499,79 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	277 500,- Kč

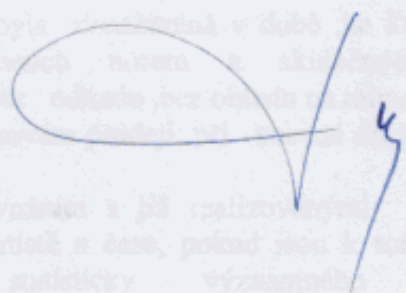
Zjištěná cena: 277 500,- Kč

Cena slovy: dvěstěsedmdesátšedmtisícpětset Kč

Cena nemovitosti zjištěná

V Prachaticích 15.5.2015

Bc. Zdeněk Filip
 Na sadech 835
 383 01 Prachatice
 Mob.602 948 797




D.Rekapitulace

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (na příklad věcná, výnosová, střední, tržní a jiné), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době místě dosáhnout. V zákonu číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definovaná takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Prodejní cena je dána cenou, která by byla dosažitelná v době, ke které se vztahuje odhad, v normálním obchodním styku podle právních norem a skutečných vlastností, stavu a polohy nemovitosti, nebo jiného předmětu odhadu, bez ohledu na mimořádné osobní vztahy. Obchodní cena se nerovná ceně při nouzovém prodeji, při nucené dražbě, při vyvlastnění nebo v důsledku zvláštní tísně a podobně.

Prodejní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou do statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí.

Podle zadání Okresního soudu v Prachaticích bude u nemovitosti jako celku včetně části, která je postavena na cizím pozemku navržena cena obvyklá v místě a čase k datu úmrtí zůstavitele Podle ceny zjištěné lze s ohledem na realitní trh nemovitostí konstatovat, že se cena zjištěná částečně přibližuje i ceně obvyklé. Poměrně velká nevýhoda objektu rodinného domu č.p. 37 je, že tato nemovitost včetně pozemkových parcel je zatížena, exekučními příkazy a nařízenými exekucemi lší Vyznamný faktorem je realizace významné části stavby a příslušenství na cizím pozemku objektu.

poručák byl zapsán rod. poř. č. 30781/14 s datem vstupu do práva

S přihlédnutím k nabídce realitního trhu a výše uvedených skutečnostem navrhuji obvyklou cenu za objekt pro bydlení jako celek s příslušenstvím ve výši **260 tis. Kč**. Obvyklou cenu nelze chápat ani jako fixní údaj ,ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou .

Obvyklá cena podle názoru znalce
260.000,- Kč

Cena slovy: dvěšestšedesáttisíc korun českých

V Prachaticích 15.5.2015

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Mob.602 948 797



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.12.1989 pod č.j. SPR 2072/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3079/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3079/15 podle připojené likvidace.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 13D 137/2014 pro Notář Pražák Jiří, JUDr.

Adresa: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

Uzemí: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk	621130/1525	1/3
Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí	581113/0732	1/3
Balandová Jiřina, Hosinská 2246/17, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	615408/1065	1/3

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
54		43 zastavěná plocha a nádvoří		

Stočástí je stavba: Zábrdí, č.p. 37, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 54

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Vztahu

Právní pro Povinnost k

Zástavní právo exekutorské

ve výši 75.000,- Kč s příslušenstvím a podílu 1/3

Benegade North LLC, id.č.4671528, Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO: Silverside Road 3411, 19810 581113/0732 Wilmington, Delaware, Spojené státy Parcela: St. 54 Z-1775/2013-306

Exekutorský příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr.Kocián 137-EX 15173/2012 -11 ze dne 22.02.2013.

Z-1027/2013-306

Právní k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské

ve výši 27.100,41 Kč a podílu 1/3

DESCO s.r.o., Senovážné nám. 231/7, Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk, České Budějovice 6, 37001 České RČ/IČO: 621130/1525 Budějovice, RČ/IČO: 26764652 Parcela: St. 54 Z-3898/2012-306

Exekutorský příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Vrána 103-Ex 17334/2012 -14 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 20.04.2012.

Z-3898/2012-306

Právní k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské

ve výši 64.505,- Kč s příslušenstvím a podílu 1/3

Bohemia Faktoring, s.r.o., Letenská Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO: 221/8, Malá Strana, 11800 Praha 1, 581113/0732 RČ/IČO: 27242617 Parcela: St. 54 Z-1066/2012-306

Exekutorský příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno - venkov - JUDr. Kocián 137-Ex 5904/2011 -27 ze dne 27.01.2012. Právní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

Kat.území: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Fovinnost k

moc ke dni 31.01.2012.

Z-1066/2012-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 32.859,00 Kč s příslušenstvím
k podílu 1/3

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, 581113/0732

Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: St. 54 Z-5509/2011-306
41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy - JUDr. Mika 120-EX 10787/2007 -35 ze dne 30.05.2011. Právní moc ke dni 31.05.2011.

Z-5509/2011-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Dražební vyhláška

k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-5933/2010-306

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno - město - soud.exekutor JUDr.Novozámský 56-EX 8853/2006 -113 ze dne 05.08.2010.

Z-5933/2010-306

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno - město - JUDr. Novozámský 056-EX 8853/2006 -129 ze dne 07.05.2010.

Z-4731/2011-306

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno - město - JUDr.Novozámský 056-EX 8853/2006 -135 (odročení) ze dne 12.07.2011.

Z-7355/2011-306

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-1027/2013-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr.Kocián 137-EX 15173/2012 -12 ze dne 22.02.2013.

Z-1027/2013-306

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/3

Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk,
RČ/IČO: 621130/1525

Parcela: St. 54 Z-3415/2012-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr.Vrána 103-EX 17334/2012 -13 ze dne 12.04.2012.

Z-3415/2012-306

13D 137/2014-106

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

Území: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Pro vztahu

Právního pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-898/2012-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov - JUDr.
Kocián 137-Ex 5904/2011 -28 ze dne 27.01.2012.

Z-898/2012-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-10898/2008-306

Exekuční příkaz Exekutorský úřad Strakonice - soudní exekutor JUDr. Čenovská 10-EX
3389/2008 -3 ze dne 18.11.2008.

Z-10898/2008-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-802/2008-306

Exekuční příkaz Exekutorský úřad Klatovy - soudní exekutor JUDr. Mika 120-EX
10787/2007 -9 ze dne 23.01.2008.

Z-802/2008-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-7749/2007-306

Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno 56-EX 8853/2006 -8 ze dne 06.09.2006. Právní
moc ke dni 11.09.2006.

Z-6047/2006-306

Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Brno-město
56-EX 8853/2006 -52 ze dne 03.10.2007. Právní moc ke dni 09.10.2007.

Z-7749/2007-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/8

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Parcela: St. 54 Z-366/2007-306

Exekuční příkaz Exekutorský úřad Český Krumlov 125-EX 14/2007 -8 ze dne 09.01.2006.

Z-366/2007-306

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

Kat.území: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Z-1027/2013-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích 6 EXE-1054/2013 -25 ze dne 14.02.2013; uloženo na prac. Prachatice

Z-1027/2013-306

o Nařízení exekuce

Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk,
RČ/IČO: 621130/1525

Z-3415/2012-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích 8 EXE-1629/2012 -12 ze dne 02.04.2012. Právní moc ke dni 08.05.2012; uloženo na prac. Prachatice

Z-3415/2012-306

o Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Z-896/2012-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích 8 EXE-1470/2011 -9 ze dne 14.03.2011; uloženo na prac. Prachatice

Z-896/2012-306

o Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Z-9091/2009-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -7Nc 2440/2009 -3 ze dne 08.07.2009; uloženo na prac. Prachatice

Z-9091/2009-306

o Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

Z-10666/2008-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -7Nc 2779/2008 -3 ze dne 29.09.2008; uloženo na prac. Prachatice

Z-10666/2008-306

o Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO:
581113/0732

13.D 137/2014-107

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

území: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Typ vztahu

Právní vztahy

Povinnost k

Z-11155/2007-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -2Nc 2416/2007 -2 ze dne 02.11.2007; uloženo na prac. Prachatice

Z-11155/2007-306

Nařízení exekuce

Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk, RČ/IČO: 621130/1525

Z-10816/2007-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2081/2007 -5 ze dne 25.07.2007; uloženo na prac. Prachatice

Z-10816/2007-306

Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO: 581113/0732

Z-369/2007-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 3497/2006 -13 ze dne 03.01.2007; uloženo na prac. Prachatice

Z-369/2007-306

Nařízení exekuce

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí, RČ/IČO: 581113/0732

Z-5003/2006-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2411/2006 -2 ze dne 04.07.2006. Právní moc ke dni 26.09.2006; uloženo na prac. Prachatice

Z-5003/2006-306

Nařízení exekuce

Müller Jan, Mírová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk, RČ/IČO: 621130/1525

Z-2260/2004-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 1456/2004 -10 ze dne 20.02.2004. Právní moc ke dni 24.03.2004; uloženo na prac. Prachatice

Z-2260/2004-306

Jiné zápisy - Bez zápisu

Směry a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2015 09:35:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 537195 Zábrdí

Kat.území: 679569 Zábrdí u Lažišť

List vlastnictví: 185

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

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Prachaticích -13D 220/2005 -22 ze dne 30.06.2005. Právní moc ke dni 29.07.2005.

Z-4902/2005-306

Pro: Šalandová Jiřina, Hosinská 2246/17, České Budějovice 3, 37010 RČ/IČO: 615408/1065
České Budějovice

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí

581113/0732

Müller Jan, Mirová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk

621130/1525

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Prachaticích -13D 477/2006 -33 ze dne 27.04.2007. Právní moc ke dni 30.05.2007.

Z-5079/2007-306

Pro: Müller Jan, Mirová 421, Vimperk II, 38501 Vimperk

RČ/IČO: 621130/1525

Müller Václav, č.p. 37, 38301 Zábrdí

581113/0732

Šalandová Jiřina, Hosinská 2246/17, České Budějovice 3, 37010

615408/1065

České Budějovice

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 Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.02.2015 09:56:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

13D 157/2014-108

550



54

59/27

STAVBA NA
CIZÍM POZEMKU

59/5

rdí

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 81956657-49731-160211131920 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 21 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 11.02.2016



81956657-49731-160211131920