

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 590-122/2020

NEMOVITÁ VĚC:	LV 6, k.ú. Břetislav: parcela č. St. 48 - součástí je stavba č.p. 12 - rodinný dům, parcely č. St. 49, St. 50, 885, 886, LV 019, k.ú. Kurojedy: parcela č. St. 12
Katastrální údaje: Adresa:	Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Konstantinovy Lázně, k.ú. Břetislav Břetislav 12, 349 52 Konstantinovy Lázně
VLASTNÍK:	Alena Kadlecová
Adresa:	Břetislav 12, 349 52 Konstantinovy Lázně
OBJEDNATEL:	Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Adresa:	Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Hudec
Adresa:	Kosatcová 312/32, 612 00 Brno
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 179 EX 699/19



Stav ke dni: 3.9.2020
Počet stran: 23 stran

Datum místního šetření: 3.9.2020
Počet příloh: 9
Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 2.10.2020

Ing. Tomáš Hudec

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 699/19-60 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Aleny Kadlecové - na LV 6 v k.ú. Břetislav a na LV 109 v k.ú, Kurojedy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 3. září 2020.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. **Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 6, k.ú. Břetislav vyhotovený dne 27.7.2020 dálkovým přístupem
- Výpis z katastru nemovitostí LV 109, k.ú. Kurojedy vyhotovený dne 27.7.2020 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Břetislav a Kurojedy z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.inem.cz

- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2.9.2020. **Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní A. Kadlecová neumožnila přístup do objektu - nepřevzala si zásilku s oznámením o datu místního šetření. Přítomen byl její partner, který ústně poskytl základní informace, ale také neumožnil prohlídku objektu.

Místopis

Charakteristika obce:

LV 6:

Obec Konstantinovy Lázně leží v Plzeňském kraji, v okrese Tachov, 31 km SV od Tachova a 39 km SZ od Plzně. Počet obyvatel je 919. Jedná se o lázeňskou obec s prameny léčivých vod. V obci je základní občanská vybavenost- je zde obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ pro 1. stupeň, knihovna, kulturní dům, obchody s potravinami, restaurace, hřiště, policie, zdravotní středisko, lázeňská zařízení, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Obec leží ve zvláště krajině s poli a lesy na okraji Tepelské vrchoviny.

Místní část Břetislav leží 1 km jihozápadně od středu Konstantinových Lázní, žije zde asi 30 obyvatel. V místě je možné připojení jen na elektro a veřejný vodovod.

LV 109:

Město Bor leží v Plzeňském kraji, v okrese Tachov, 13 km JV od Tachova a 40 km Z od Plzně. Počet obyvatel je 4306. V městě je širší občanská vybavenost, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Leží ve zvláště krajině s poli a lesy v Tachovské brázdě.

Místní část Kurojedy leží 5 km SV od Boru, žije zde asi 130 obyvatel. V místě je možné připojení na elektro, veřejný vodovod a kanalizaci.

Poloha nemovitosti:

LV 6:

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Konstantinovy Lázně, ve středu místní části Břetislav. V okolí se nachází starší rodinné domy, 20 m od domu prochází železniční trať, 100 m od domu je vlaková stanice.

LV 109:

Další nemovitost – pozemek leží ve městě Bor, v místní části Kurojedy, na východním okraji osady, u silnice. V okolí se nachází starší rodinné domy.

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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input 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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 checked="" 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:	okrajová část - zastavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
841/1	LV 70 - ČR, Lesy České republiky, s.p.
841/2	LV 1 - Obec Konstantinovy Lázně
841/4	LV 70 - ČR, Lesy České republiky, s.p.

Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

LV 6:

- Rodinný dům č.p. 12 - stojí na pozemku p.č. St. 48
- Vedlejší stavba 1 - na pozemku p.č. St. 49
- Vedlejší stavba 2 - na pozemku p.č. St. 50
- Venkovní úpravy na pozemku p.č. St. 48, 4, 885, 886
- Pozemek p.č. St. 48 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. St. 49 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. St. 50 - zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č. 4 - trvalý travní porost
- Pozemek p.č. 885 - ostatní plocha - jiná plocha
- Pozemek p.č. 886 - ostatní plocha - jiná plocha

LV 109:

- Pozemek p.č. St. 12 - zastavěná plocha a nádvoří

LV 6:

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:

Dům č.p. 12 je samostatně stojící, z části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Půdorys je nepravidelný, přibližně do L. Dům je vestavěn do svahu, z příjezdové nezpevněné cesty na vlastním pozemku je vjezd do garáže v 1.PP. Vstup do domu je ze zahrady po venkovním schodišti do přistavěného zádveří v 1.NP. Zahrada kolem domu je v úrovni 1.NP, je mírně sklonitá, oplocená, kolem jihozápadní strany je kamenná opěrná zeď. V zahradě se nachází studna a 2 vedlejší stavby - malý zděný sklad (ZP 7 m²) a sklad dřevěný (ZP 20 m²). Zahrada je zatravněná s několika ovocnými stromy.

Dům je připojen na elektřinu a veřejný vodovod, kanalizace je svedena do žumpy. V místě není možné připojení na kanalizaci ani zemní plyn.

V katastru nemovitostí na LV 6 jsou obě vedlejší stavby evidovány jako stavba bez čp/če, bydlení, bez LV. Dle místního šetření se jedná o vedlejší stavby.

Příjezdová nebezpečná cesta na jihozápadní straně vlastního pozemku (na parcelách č. 4, St. 48, 885) je užívána i jako přístupová cesta k sousednímu domu č.ev. 3 - tento stav není ošetřen věcným břemenem.

Technický stav: Dům je asi z r. 1930 (dle odborného odhadu), byla prováděna běžná údržba a provedeny některé modernizace - přístavba zádveří, plastová okna. Podle obhlídky zvenčí je dům v průměrném stavebně-technickém stavu, předpokládá se průměrné vnitřní vybavení. V současné době je prováděno odvodnění terénu u severozápadní strany domu, protože v suterénu byla zvýšená vlhkost zdiva.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

LV 6, k.ú. Břetislav: Jedná se o pozemky užívané v jednotném funkčním celku s pozemkem zastavěným rodinným domem.

LV 109, k.ú. Kurojedy: Jedná se o samostatný pozemek, který leží ve městě Bor, v místní části Kurojedy, na východním okraji zastavěné části osady, u silnice. V okolí se nachází starší rodinné domy, na sousedním pozemku p.č. St. 39 se nachází zbořeniště rodinného domu. V místě je možné připojení na elektro, veřejný vodovod a kanalizaci.

Pozemek je rovinatý, dlouhodobě neužívaný, zarostlý vzrostlými stromy (pravděpodobně náletové dřeviny), nenachází se zde žádné stavby.

V katastru nemovitostí je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště.

V části C na LV 109 je zapsáno předkupní právo pro město Bor.

Porovnávací metoda

Je provedeno porovnání s podobnými pozemky z realitní inzerce na www.inem.cz (03-09/2020).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Klíčov-Kočov

Lokalita: Klíčov-Kočov

Popis: K prodeji pozemek k výstavbě rodinného domu o celkové ploše 1.344 m². Pozemek se nachází na konci obce Klíčov, dle územního plánu určen k výstavbě domu venkovského typu. Jedná se o velmi klidnou lokalitu v přírodě s dobrou dostupností do Tachova (7 km). Na pozemku je přípojka elektřiny, je možné vybudovat studnu a septik, případně ČOV. Dále se zde nacházejí dvě stavební buňky a suché WC.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 077 600	2 131	505,68	1,00	505,68

Název: Černošín
Lokalita: Černošín
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1.035 m² určený pro výstavbu rodinného domu v obci Černošín. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je situován na okraji obce v nové zástavbě rodinných domů. V obci je základní občanská vybavenost.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
590 000	1 035	570,05	1,00	570,05

Název: Tisová
Lokalita: Tisová
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 943 m², který se nachází v obci Tisová. Pozemek má obdélníkový tvar, je rovinný, kompletně zajištěný - elektrina, voda, kanalizace, plyn a orientovaný na jihozápadní stranu. Přístup na pozemky je z asfaltové komunikace. Okolní krajinu tvoří louky a lesy. Obec Tisová je vzdálena od okresního města Tachov 7 km a v obci se nacházejí potraviny, školka, restaurace.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 122 170	943	1 190,00	1,00	1 190,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	755,24 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 506 - 1190 Kč/m².

Vzhledem ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí stanovují jednotkovou cenu pozemků:

- **700 Kč/m²** - jednotková cena pozemků ve funkčním celku s rodinným domem (na LV 6, k.ú. Břetislav)
- **550 Kč/m²** - jednotková cena pro pozemek p.č. St. 12 (na LV 109, k.ú. Kurojedy).

LV 6, k.ú. Břetislav:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 48	174	700,00	121 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 49	7	700,00	4 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 50	20	700,00	14 000
trvalý travní porost	4	420	700,00	294 000
ostatní plocha	885	76	700,00	53 200
ostatní plocha	886	51	700,00	35 700
Celkem		748		523 600

LV 109, k.ú. Kurojedy:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 12	440	550,00	242 000
Celkem		440		242 000

Výpočet věcné hodnoty stavby**Rodinný dům č.p. 12****Užitná plocha**

Užitná plocha je určena odhadem ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.PP	32,80 m ²	0,8*0,5	13,12 m ²
			13,12 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.NP	75,54 m ²	0,8	60,67 m ²
			60,67 m²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
Podkroví	71,74 m ²	0,5	35,87 m ²
			35,87 m²
			109,66 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,2*4,0 =	32,80 2,60 m
1.NP	8,2*8,2+4,5+3,8 =	75,54 3,00 m
Podkroví	8,2*8,2+4,5 =	71,74 3,50 m
		180,08 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(8,2*4,0)*(2,60) =$	85,28
NP	1.NP	$(8,2*8,2+4,5+3,8)*(3,00) =$	226,62
Z	Podkroví	$(8,2*8,2+4,5)*(1,0+3,50*0,5) =$	197,29
Obestavěný prostor - celkem:			509,18 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel pálených prům. tl. 45 cm
3. Stropy	rovné a šikmé
4. Střecha	sedlová a pultová
5. Krytina	betonové tašky, pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břizolit
9. Vnější obklady	sokl - keramický obklad
10. Vnitřní obklady	keramické obklady - kuchyň, koupelna
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední - kotel TP
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí - do žumpy
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
25. Záchod	WC splachovací
26. Ostatní	digestoř

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	509,18 m ³
Reprodukční cena	3 055 110 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	216 913	216 913	7,47
2. Zdivo	22,30	681 290	681 290	23,45
3. Stropy	8,40	256 629	256 629	8,83
4. Střecha	5,20	158 866	158 866	5,47
5. Krytina	3,20	97 764	97 764	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	24 441	24 441	0,84

7. Vnitřní omítky	6,20	189 417	189 417	6,52
8. Fasádní omítky	3,10	94 708	94 708	3,26
9. Vnější obklady	0,40	12 220	12 220	0,42
10. Vnitřní obklady	2,30	70 268	70 268	2,42
11. Schody	2,40	73 323	73 323	2,52
12. Dveře	3,30	100 819	100 819	3,47
13. Okna	5,20	158 866	158 866	5,47
14. Podlahy obytných místností	2,20	67 212	67 212	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,10	33 606	33 606	1,16
16. Vytápění	4,40	134 425	134 425	4,63
17. Elektroinstalace	4,10	125 260	70 000	2,41
18. Bleskosvod	0,60	18 331	18 331	0,63
19. Rozvod vody	3,00	91 653	91 653	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	54 992	54 992	1,89
21. Instalace plynu	0,50	15 276	15 276	0,53
22. Kanalizace	2,80	85 543	85 543	2,94
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 276	15 276	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	155 811	155 811	5,36
25. Záchod	0,40	12 220	12 220	0,42
26. Ostatní	3,60	109 984	15 000	0,52
Upravená reprodukční cena			2 904 867 Kč	
Množství			509,18 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 705 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	76
Užitná plocha (UP)	[m ²]	110
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	509,18
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 705
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 705
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 904 900
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 452 450

Rekapitulace ocenění věcné hodnoty – LV 6

RD č.p. 12	[Kč]	1 452 450
Pozemky	[Kč]	523 600
Celkem	[Kč]	1 976 050

Výpočet porovnávací hodnoty

Je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz (pro období 03-09/2020).

Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou

Rozpětí koeficientů: min 0,8 – max 1,2.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	109,66 m ²
Obestavěný prostor:	509,18 m ³
Zastavěná plocha:	75,54 m ²
Plocha pozemku:	748,00 m ²



Srovnatelné nemovité věci:


Název:	RD Cebiv	
Lokalita:	Cebiv	
Popis:	Nabízíme ke koupi zděný rodinný dům se zahradou v centru obce Cebiv vzdálené 8 km od Konstantinových Lázní. V přízemí domu se nachází veranda, chodba, kotelna, kuchyně, obývací pokoj s krbem a koupelna s WC, vanou a umyvadlem. V patře najdeme chodbu a 4 obytné pokoje. Podkroví je vhodné k další vestavbě. Dům s obytnou plochou 130 m ² prošel částečnými rekonstrukcemi (nová kuch. linka, plastová okna, krytina střechy a keramická dlažba na chodbě). Na obytnou část navazuje zabijačková místnost a garáž. Podlahy v domě jsou betonové nebo dřevěné, pokryté plovoucí podlahou, keramickou dlažbou či kobercí. Vytápění domu je ústřední z automatického kotle s podavačem na tuhá paliva. Voda je napojena z vodovodního řádu, odpad je sveden do vlastní čističky. Součástí prodeje je i zatravněná zahrada, na které stojí letní pergola s krbem a udírnou.	
Pozemek:	1 231,00 m ²	
Užitná plocha:	135,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90
K2 Velikosti objektu - větší		1,02
K3 Poloha - srovnatelná		1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,98
K5 Celkový stav - lepší		0,98
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00




Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 817 000	135,00	13 459	0,84	11 306

Název:	RD Jemnice-Tisová			
Lokalita:	Jemnice-Tisová			
Popis:	RD 4+1, 1NP+podkroví. Prodej rodinného domu, 140 m ² , v Tisové, část Jemnice, okr. Tachov, pozemek 439 m ² . Dům se nachází na okraji klidné obce, vhodný pro rekonstrukci dle vlastních představ. Dům má 2 nadzemní podlaží. Dispozičně řešen jako 4+1 s úložnými prostory (2 x šatna, komora, spíž). Napojeno na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. Vytápění kotlem na tuhá paliva s rozvodem ústředního topení do celého domu. Součástí nemovitosti je garáž, dílna a kůlna.			
Pozemek:	439,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu - větší		1,02		
K3 Poloha - mírně lepší		0,99		
K4 Provedení a vybavení - horší		1,05		
K5 Celkový stav - horší		1,03		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,03		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			 	
			Zdroj: www.inem.cz	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	140,00	15 643	1,01	15 799

Název:	RD Lestkov-Domaslav			
Lokalita:	Lestkov-Domaslav			
Popis:	Prodej rodinného domu 5+1 v klidné obci Domaslav. Interiér domu byl modernizován. Dům je podsklepen, v těchto prostorách se nachází posilovna a bar. V prvním patře je obývací pokoj s kuchyní. V patře je ložnice a pokoje. Dům vytápěn kamny na tuhá paliva, do domu zavedena voda z obecního řadu, teplou vodu zajišťuje bojler, kanalizace do septiku. Z pozemku je krásný výhled.			
Pozemek:	532,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu - větší		1,02		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,95		
				

K5 Celkový stav - lepší			0,97	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: www.inem.cz



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 202 000	140,00	15 729	0,86	13 527

Název: RD Bor-Damnov
Lokalita: Bor-Damnov
Popis: Patrový rodinný dům v Boru-Damnově s velkou zahradou v blízkosti průmyslové zóny Nová Hospoda. Damnov se nachází v blízkosti lesů u údolí Mže. jedná se o velmi klidnou obec. V r. 2013 – 2016 prošel dům částečnou rekonstrukcí vnitřních prostor – nové rozvody elektřiny, topení, vody, omítky, komín a podlahy. Kuchyň s výhledem do zahrady leží mezi pokojem a chodbou, která vede do pokoje s krbem a obývacího pokoje se zastřešenou terasou. Přízemí domu je převážně v původním stavu. Dům je trvale užíván k bydlení. K domu náleží pozemek o rozloze 1 951 m² na které stojí sklad a původní obvodové zdivo stodoly.

Pozemek: 1 951,00 m²
Užitná plocha: 168,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,04
K3 Poloha - mírně lepší	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 843 000	168,00	16 923	0,83	14 046

Minimální jednotková porovnávací cena	11 306 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 670 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 799 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 670 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	109,66 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 499 052 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Silné stránky

- dům je v průměrném stavebně technickém stavu
- u domu je zahrada
- v domě je garáž

Slabé stránky

- v suterénu domu je zvýšená vlhkost zdiva (v současné době je řešeno odvodnění terénu u SZ strany domu)
- příjezdová nezpevněná cesta na jihozápadní straně vlastního pozemku je užívána i jako přístupová cesta k sousednímu domu č.ev. 3 - tento stav není ošetřen věcným břemenem.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny má rozhodující význam cena stanovená porovnávacím způsobem, věcná hodnota má pouze informativní charakter. Cena obvyklá je stanovena zaokrouhlením ceny porovnávací.

Rekapitulace ocenění

LV 6, k.ú. Břetislav: Rodinný dům č.p. 12 s pozemky p.č. St. 48, St. 49, St. 50, 885, 886

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 976 050 Kč
Porovnávací hodnota	1 499 052 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 500 000 Kč

slovy: jedenmiliónpětsettisíckorunčeských

LV 109, k.ú. Kurojedy: Pozemek p.č. St. 12

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota	242 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	242 000 Kč

slovy: jednostočtyřítisícečtyřístakorunčeských

V Brně 2.10.2020

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 590-122/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 109	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 3.9.2020	1
Mapa oblasti	1
Dopis odeslaný dne 5.8.2020	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 11:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 699/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0327 Tachov Obec: 560952 Konstantinovy Lázně
Kat.území: 667927 Břetislav List vlastnictví: 6
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy Lázně		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	48	174	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břetislav, č.p. 12, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48					
St.	49	7	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV					
St.	50	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV					
	4	420	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	885	76	ostatní plocha	jiná plocha	
	886	51	ostatní plocha	jiná plocha	

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 smluvní

pohledávka 950.000,-Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: St. 49, Parcela: St. 50, Parcela: 4, Parcela: 885, Parcela: 886

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2013.

V-12/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy

Lázně, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 11:55:03

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560952 Konstantinovy Lázně

Kat.území: 667927 Břetislav

List vlastnictví: 6

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

Typ vztahu

Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-699/2019 -13 ze dne 29.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:18:03. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2085/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: St. 49, Parcela: St. 50, Parcela: 4, Parcela: 885, Parcela: 886

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-699/2019 -15 ze dne 29.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:18:06. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-1763/2019-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 18:02:58. Zápis proveden dne 27.09.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-2237/2019-410

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2013.

V-64/2013-410

Pro: Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy Lázně

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
4	77201	420

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.07.2020 12:04:46

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 11:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 699/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560758 Bor

Kat.území: 677604 Kurojedy

List vlastnictví: 109

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy Lázně		

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 12	440	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeníště	

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 Předkupní právo

Oprávnění pro

Město Bor, náměstí Republiky 1, 34802 Bor, RČ/IČO: 00259713

Povinnost k

Parcela: St. 12

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 23.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2006.

V-3420/2006-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy Lázně, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ždár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-699/2019 -13 ze dne 29.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:18:03. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2085/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-699/2019 -15 ze dne 29.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:18:06. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-1763/2019-410

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2020 11:55:03

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560758 Bor

Kat.území: 677604 Kurojedy

List vlastnictví: 109

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní , ze dne 23.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2006.

V-3420/2006-410

Pro: Kadlecová Alena, Břetislav 12, 34952 Konstantinovy Lázně

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

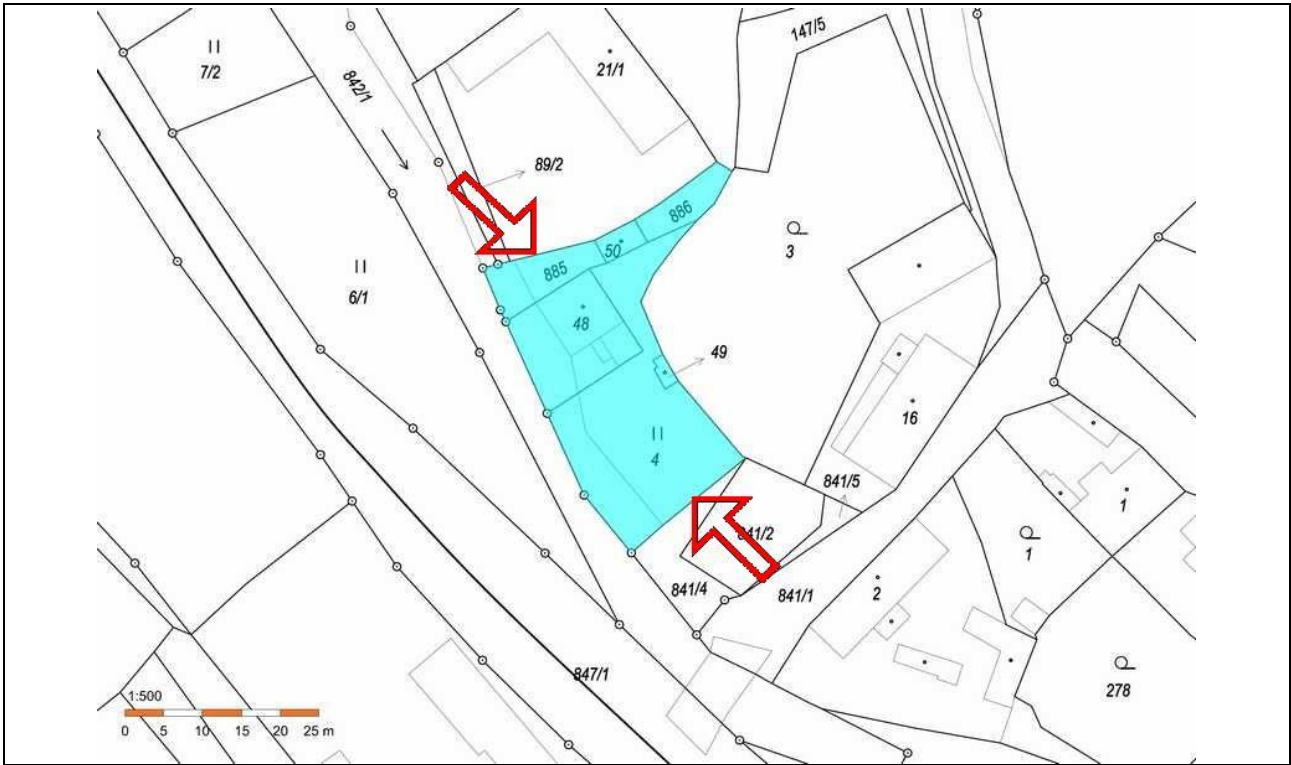
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.07.2020 12:04:46

Kopie katastrální mapy - LV 6



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy s fotomapu

Kopie katastrální mapy - LV 109



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace ze dne 3.9.2020

LV 6, k.ú. Břetislav – rodinný dům



vedl. stavba na p.č. 49

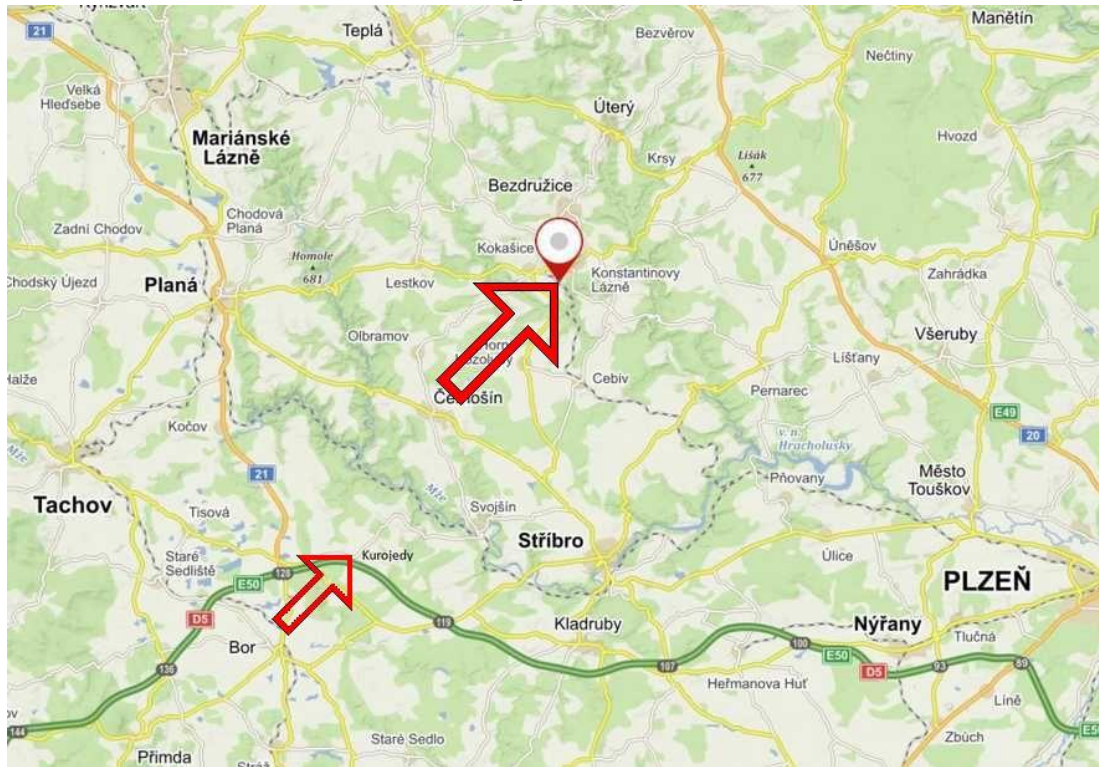


vedl. stavba na p.č. 50



LV 109, k.ú. Kurojedy – pozemek p.č. St. 12

Mapa oblasti



Dopis odeslaný dne 5.8.2020

Místo pro razítko odpočítávacího odstavce

612 00 Brno 12

R
Česká pošta

RR 55716858 5 CZ

61200 Brno 12

Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV Místo pro výplnění
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 251 61200

paní
Alena Kadlecová
Břetislav 12
349 52 KONSTANTINOVY LÁZNĚ - BŘETISLAV

RR557168585CZ 78.00
05.08.20 21:19:22 0.000kg
03.08.20 00

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Úročná doba 10 dní

Zásilka odeslána dne 5.8.20

Věra Blahoutová

Osak odesího razítkem a podpisem vystavujícího provozníka

Ordesilatel:
Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 251 61200

Adresát:
paní
Alena Kadlecová
Břetislav 12
349 52 KONSTANTINOVY LÁZNĚ - BŘETISLAV

Podržuji převzetí této zásilky dne podpisem

8-ky

UZNAČENO DNE: 07.08.2020

ZPĚT
Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod

Jiný důvod bylo možno uvést ANO NE

Je vybavena samopropisovací vrstvou.

81592746000830

RECY