

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11052-830/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Nováková
insolvenční správce dlužníka Vokůrková Hana
Čáslavská 1750/8, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSCB 28 INS
7177/2020

Adresa předmětu ocenění: č.p. 29, Střítež, okres Český Krumlov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.04.2020

Zpracováno ke dni: 15.04.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 2/6 rodinného domu č.p. 29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.103 v obci Střítež, okres Český Krumlov, katastrální území Střítež u Kaplice pro potřeby insolvenčního řízení KSCB 28 INS 7177/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 29, obec Střítež
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 29, Střítež, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Střítež
Ulice:	
Katastrální území:	Střítež u Kaplice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.04.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Vokůrková (spolumajitelka).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM, informace o existenci inženýrských sítí, Geoportál Jihočeského kraje.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dvořáková Zdeňka, Staroměstská 2049/17, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice podíl 1/6

MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 podíl 1/6

Stašek Michal, Brodského 1678/3, Chodov, 14900 Praha 4 podíl 2/6

Vokůrková Hana, Budějovická 273/12, Budějovické Předměstí, 39701 Písek

podíl 2/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.103 v obci Střítež, okres Český Krumlov, katastrální území Střítež u Kaplice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla doložena. Podle katastru nemovitostí je stavba evidována jako rodinný dům, ve skutečnosti se jedná o objekt pro drážní zaměstnance bez sociálního zázemí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 103 o výměře 593 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 29 – rodinný dům. Podle informací zjištěných na místním šetření se jedná o budovu, která sloužila pro drážní zaměstnance. Oceňovaná stavba nebyla využívána k trvalému bydlení a není k původnímu účelu již několik let využívána.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1900.

Základy má železobetonové bez izolace, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 50 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Vstup mezi nadzemními podlažími je možný pouze venkovním schodištěm.

Podlahová plocha činí 45 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 45 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována špaletová okna, příslušenství oken chybí. Koupelna nemá žádné vybavení a toaleta není vybavena. Dům nemá instalovány interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně chybí. Osvětlovací technika chybí.

Ve 1 NP tvoří podlahu betonová mazanina, ve 2 NP je podlaha z prken.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu není zavedena elektřina. Dům je bez zdroje vody, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden. Dům nemá řešené vytápění a nejsou zde namontována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny objektu jsou zastaralé, střecha je zastaralá, okna jsou poškozena, podlahy jsou v dezolátním stavu, objekt je bez vybavení a rozvody v objektu chybí. Oceňovaná stavba je zanesena domovním odpadem a vnitřní prostory jsou částečně poškozeny vandalismem. Stavba není napojena na inženýrské sítě a podle informací zjištěných od správce inženýrských sítí se na pozemku inženýrské sítě nenachází.

Na pozemku se nachází kolna smíšené konstrukce. Vlivem pádu stromu je střecha poškozena a z části chybí, stěny objektu jsou staticky poškozeny a z jedné strany chybí.

Náklady na odstranění stavby a náklady na úpravu terénu převýší obvyklou cenu použitelného materiálu. Cena stavby je v tomto případě nulová.

Na pozemku se nacházejí dřeviny převážné náletového charakteru. Pozemek je neudržovaný, zarostlý a je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. Oceňovaná nemovitost se nachází mimo zastavěné území obce. Přístup je podle katastru nemovitostí přes pozemek parc.č. 3107, který je ve vlastnictví Obce Střítež. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Tento pozemek není zpevněný a hranice této komunikace není v terénu zřejmá. Přístupová cesta má charakter okolních pozemků, které jsou využívány jako pastvina. Dále pak je pozemek přístupný přes pozemek parc.č. 3093, který je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda a který je ve vlastnictví České republiky, Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad.

Oceňovaná nemovitost se nachází na železniční trati č. 196 České Budějovice- Horní Dvořiště- Sommerau (jednokolejná elektrizovaná železniční trať, součástí celostátní sítě drah a 4. koridoru).

Dle platného územního plánu se pozemek nachází - Plocha dopravní infrastruktury-
Drážní doprava – IV. tranzitní železniční koridor.

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení v rozsahu obvodu dráhy.

Přípustní využití:

pozemky staveb a zařízení drážního tělesa, náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, ekodiktů, kolejí, vleček, doprovodné zeleně apod.

pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu- například nádraží, stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, vozovny, překladiště a správní budovy

stavby přeložky související se IV. tranzitním železničním koridorem

pozemky dopravní infrastruktury

pozemky technické infrastruktury

pozemky veřejných prostranství

Objekt je situovaný na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1900
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	50 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyně	chybí
	Dispozice RD	

	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 45 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 45 m ² .
	Elektřina	chybí
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	chybí
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	chybí
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy v domě	prkenná podlaha, betonová mazanina
	Popis stavu rodinného domu	k demolici
	Vady domu	střecha: zastaralý prvek podlahy: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek chybí rozvody: prvek chybí okna: poškozený prvek zdivo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	Náletové dřeviny
	Venkovní stavby	kolna k demolici
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce, nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.04.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že prodej obdobných nemovitostí nebyl dohledán ani není realitní inzercí nabízen - jedná se o technicky a morálně zastaralý objekt pro drážní zaměstnance. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v ochranném pásmu drah, nelze tedy stavbu opravit a využívat k jiným účelům - bylo zvoleno u pozemku a stavby ocenění dle planého oceňovacího předpisu jako vhodná pomocná metoda pro stanovení ceny obvyklé.

Základní informace

LV: 633
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Střítež
Katastrální území: Střítež u Kaplice
Počet obyvatel: 419

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 845,00 Kč/m²**

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 cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **175,00 Kč/m²**

Obsah znaleckého posudku

1. rodinný dům č.p. 29
2. studna
3. Kolna
4. St. 103
5. trvalé porosty

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,753}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,12
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,03

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: I	-0,10
Nevýhodná poloha	
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,293}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,221}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,272}$$

1. rodinný dům č.p. 29

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	6,90*4,70	=	32,43
2NP	6,90*4,70	=	32,43
zastřešení	6,90*4,70	=	32,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	32,43 m ²	2,82 m	91,45
2NP	32,43 m ²	3,43 m	111,23
zastřešení	32,43 m ²	0,80 m	25,94
Součet	97,29 m²		228,62

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	228,62 / 97,29	= 2,35 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	97,29 / 3	= 32,43 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1NP	(6,90*4,70)*(2,82)	=	91,45 m ³
2NP	(6,90*4,70)*(3,43)	=	111,23 m ³
zastřešení	(6,90*4,70)*(0,80)	=	25,94 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	91,45 m ³
2NP	NP	111,23 m ³
zastřešení	Z	25,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		228,62 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	50
11. Dveře	dřevěné	S	50
12. Vrata	chybí	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	50
14. Povrchy podlah	dřevěné palubky	P	50
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	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	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,90	50	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	50	1,00	1,45
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
15. Vytápění	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1235
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6908
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 942,40
Plná cena: 228,62 m ³ * 3 942,40 Kč/m ³	=	901 311,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 115 = 87,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	135 196,72 Kč
Koeficient pp	*	0,272
Cena stavby CS	=	36 773,51 Kč
Rodinný dům č.p. 29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	36 773,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 6

Rodinný dům č.p. 29 - zjištěná cena

= 12 257,84 Kč

2. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 m
Ruční čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= 28 800,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4450

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= 11 266,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 110 = 90,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

= 1 689,98 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,4450

= 4 017,62 Kč

opotřebení čerpadel 83,3 %

* 0,167

= 670,94 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 670,94 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 360,92 Kč

Koeficient pp

* 0,272

Cena stavby CS

= 642,17 Kč

Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 642,17 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 6

Studna - zjištěná cena

= 214,06 Kč

3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena stavby se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.

Náklady na zbourání a odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu převýší obvyklou cenu použitelného materiálu. Cena stavby je v tomto případě nulová.

Cena zjištěná podle 26

= 0,- Kč

Kolna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 0,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 6

Kolna - zjištěná cena

= 0,- Kč

4. St. 103

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,293$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo drah	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,970 * 0,293 = 0,264$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	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	175,-	0,264		46,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 103	593	46,20	27 396,60

Stavební pozemek - celkem	593		27 396,60
St. 103 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=		27 396,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*		2 / 6

St. 103 - zjištěná cena celkem = **9 132,20 Kč**

5. trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44.

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: St. 103

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 10 m ² * 31,26 Kč/m ²	=	312,60
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
SM - smrk ztepilý celkem	=	123,09 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: St. 103

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 50 m ² * 18,30 Kč/m ²	=	915,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
OL - olše lepkavá celkem	=	360,28 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: St.103
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	344,20
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	22,59 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	505,96 Kč
-----------------------------------	---	-----------

Trvalé porosty - celkem:		505,96 Kč
---------------------------------	--	------------------

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	505,96 Kč
--	---	------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 6
--	---	--------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	168,65 Kč
--	---	------------------

C. REKAPITULACE

1. rodinný dům č.p. 29	12 257,80 Kč
2. studna	214,10 Kč
3. kolna	0,- Kč
4. St. 103	9 132,20 Kč
5. trvalé porosty	168,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **21 772,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **21 770,- Kč**

slovy: Dvacetjednatisícsešmsetšedesát Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 2/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

21 770 Kč

Slovy: Dvacetjednatisícsešmsetšedesát korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.04.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11052-830/2020 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2020 11:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 7177/2020 pro Bohdana Novákovu, Mgr.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 551538 Střítež

Kat.území: 739961 Střítež u Kaplice

List vlastnictví: 633

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Dvořáková Zdeňka, Staroměstská 2049/17, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice

515623/351

1/6

MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

08294208

1/6

Stašek Michal, Brodského 1678/3, Chodov, 14900 Praha 4

760921/1214

2/6

Vokůrková Hana, Budějovická 273/12, Budějovické Předměstí, 39701 Písek

835929/1226

2/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 103

593

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Střítež, č.p. 29, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 103

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

k uspokojení pohledávky ve výši 17 840,00Kč s příslušenstvím, tj. náklady právního zástupce, náhrada nákladů oprávněného v exekučním řízení a náklady exekuce. Na spoluvlastnický podíl 2/6.

Oprávnění pro

02 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Vokůrková Hana, Budějovická 273/12, Budějovické Předměstí, 39701 Písek, RČ/IČO: 835929/1226

Parcela: St. 103

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX-564/2008 60 ze dne 31.01.2011. Právní moc ke dni 14.02.2011.

Z-598/2011-331

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k vymožení pohledávky ve výši 60 000,00 EUR s příslušenstvím a k úhradě nákladů exekuce. Na spoluvlastnický podíl 2/6.

Oprávnění pro

Janda Pavel, Labská 1153/3, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice, RČ/IČO: 690409/1227

Povinnost k

Stašek Michal, Brodského 1678/3, Chodov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 760921/1214

Parcela: St. 103

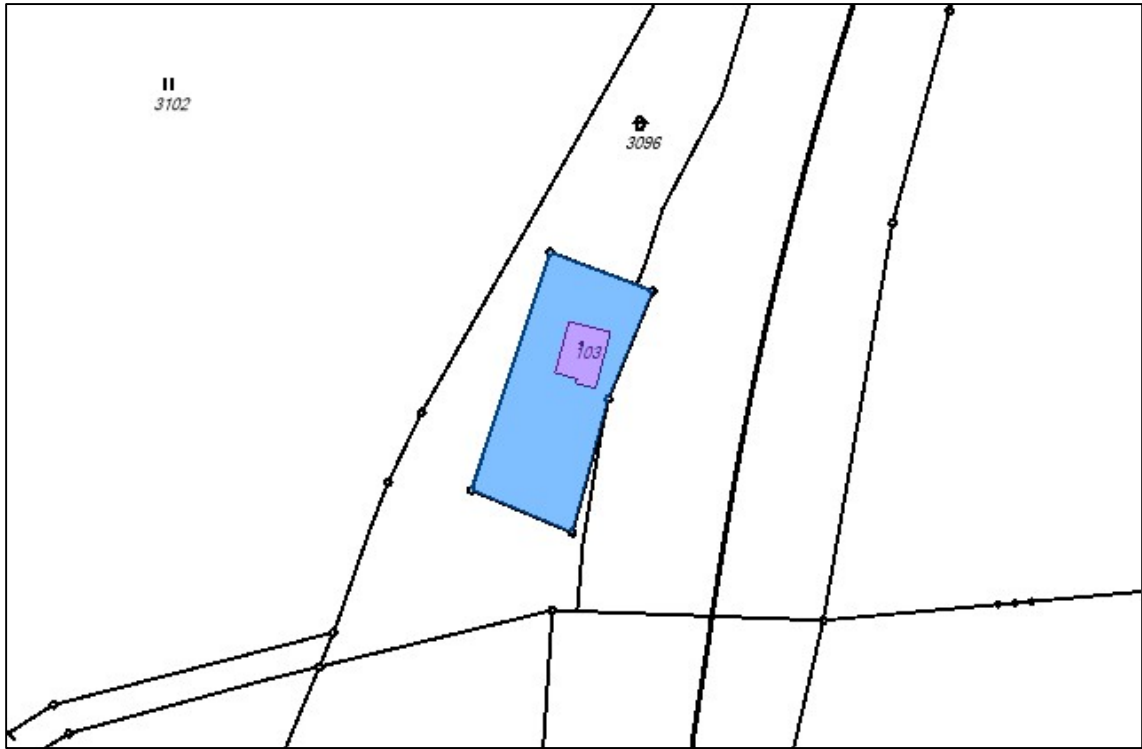
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 125 EX-156/2011 45 ze dne 22.09.2011. Právní moc ke dni 07.10.2011.

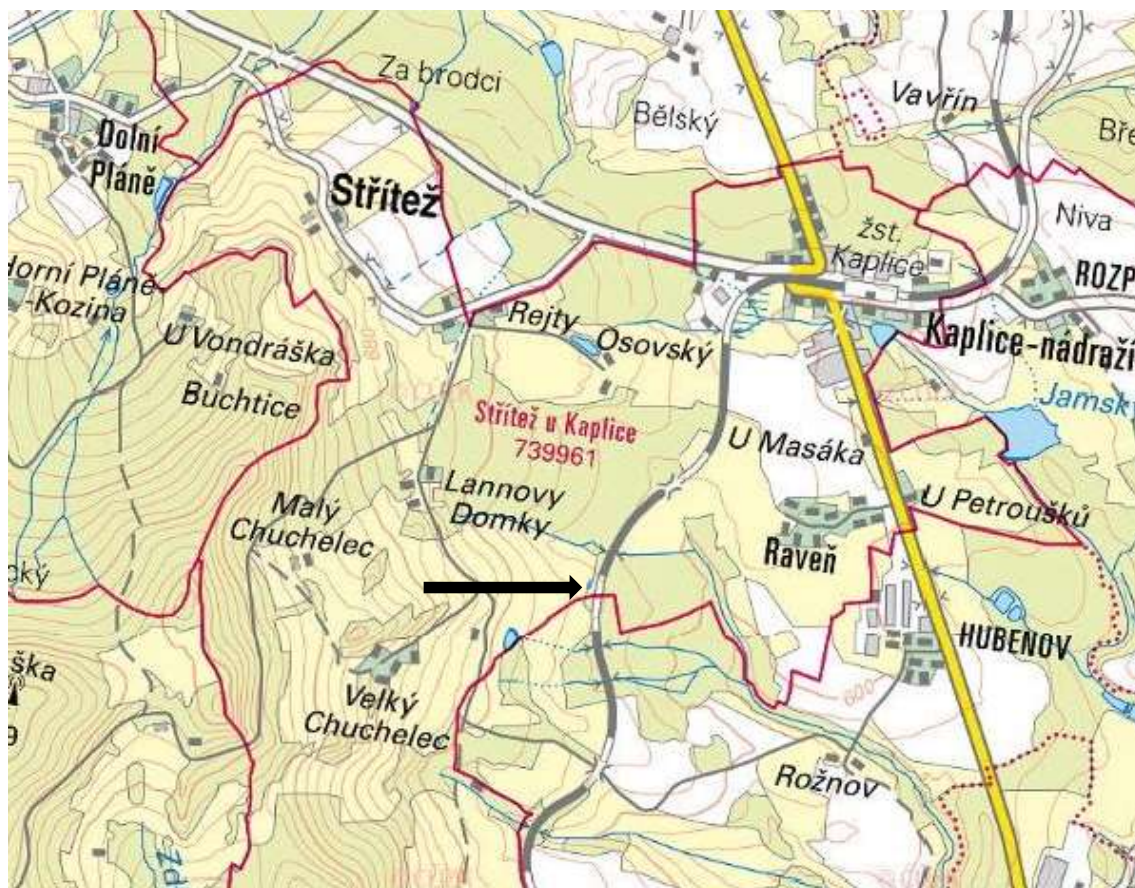
Z-3671/2011-331

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

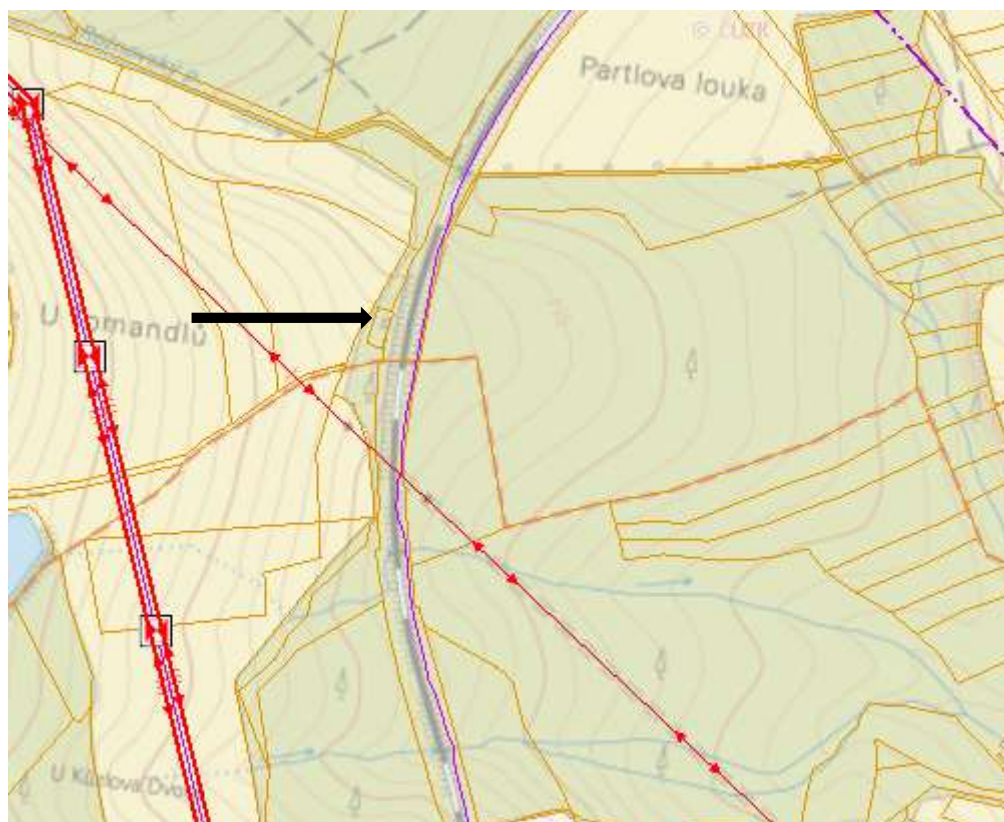
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 1





Vyobrazení inženýrských sítí (geoportál Jihočeského kraje)



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Český Krumlov
Obec - část obce: Střítež - Střítež

Ulice, č.p./č.o.: 29
PSČ: 38232

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

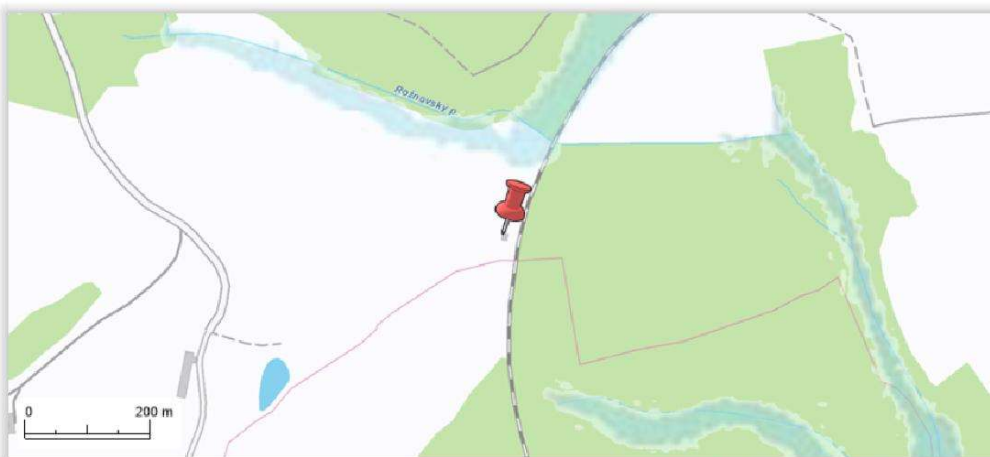
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -760501 Y: -1189375

Souřadnice GPS: N: 48°45'43,2" E: 14°27'15,14"

Kód adresy: 8735247 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

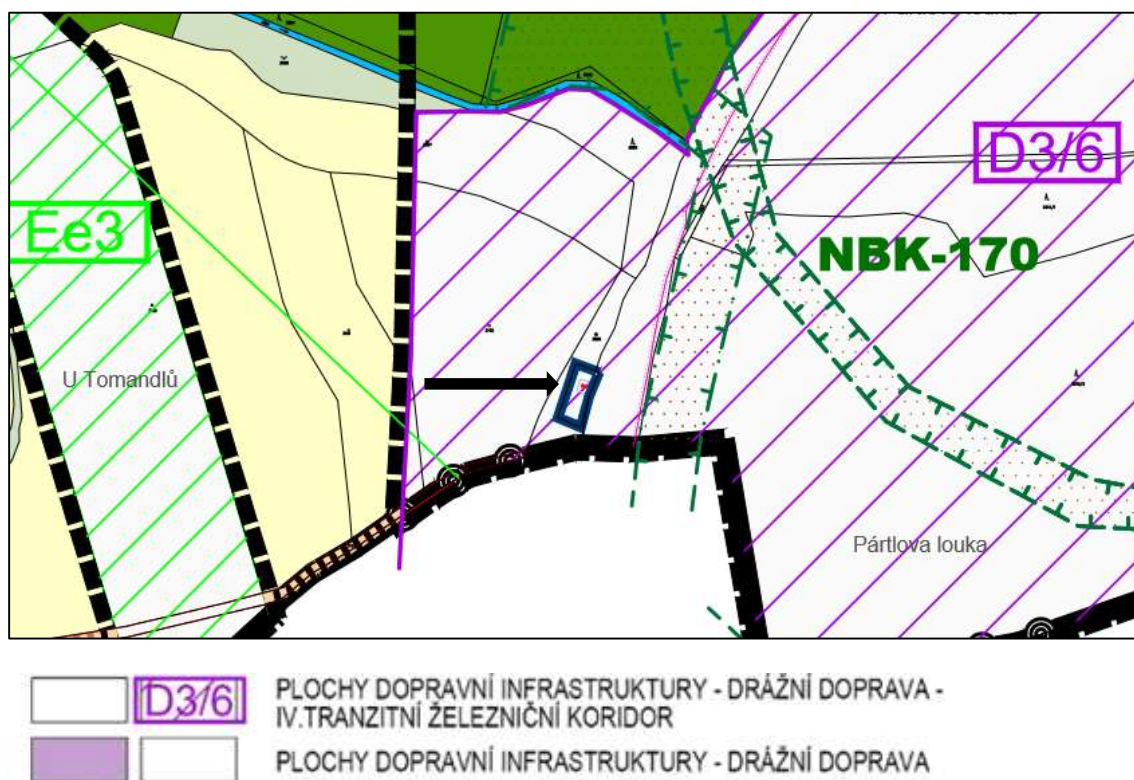
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Územní plán obce Střítež (výřez z územního plánu)



Pořízená fotodokumentace



