

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 5 / 2017

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	insolvenční řízení

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 34, LV č. 319 součást pozemku parc.č. St. 37 pozemek parc.č. St. 37, LV č. 319 (242 m², zastavěná plocha a nádvoří)

Adresa

Kraj	Jihočeský kraj	Obec	Branice	Počet obyvatel	287
Kat. území	Branice	Ulice	Branice	č.p.	34
Část obce dle LV	Branice				


Objednatel odhadu

AS ZIZLAVSKY v.o.s. Široká č.p. 36 č.o. 5 11000 Praha ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	
	E-mail	
	IČ	28490738

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí	Zralý Zdeněk - Dobrná, Dobrná 186
--	-----------------------------------

Zpracováno pro	insolvenčního správce
----------------	-----------------------

Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	Dne	4.1.2017
Licence číslo	Ing. Miroslav Lukeš Hřbitovní 603 381 01 Český Krumlov email: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz tel: 733 698996	Ke dni	21.12.2016
0845		Prohlídka dne	21.12.2016

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	6
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	120 m ²	2 900 Kč/m ²	348 000 Kč
----------------------------	--------------------	-------------------------	------------

Obvyklá cena - současný stav	350 000 Kč
	Třistapadesát tisíc Kč

Vyhodnocení rizik

NE	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí	REET	ANO
	Přístavba není zakreslena v KN		
ANO	Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc)		
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací		

ANO	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
ANO	Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace

ANO	Zástavní právo zapsané na LV
	Zástavní právo smluvní Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
NE	Právní zánik stavby
NE	Stavba na cizím pozemku
NE	Dočasná stavba
NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
ANO	Probíhající obnova operátu

NE	Přestavek
NE	Plomba
NE	Přídavné spoluvlastnictví
NE	Věc nemovitá situována v záplavovém území
NE	Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží
NE	Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Věc nemovitá v území s přírodními riziky
NE	Ztížený přístup k věci nemovité
NE	Umístění věci nemovité v chráněném území
NE	Umístění věci nemovité v památkové zóně
NE	Umístění věci nemovité v ochranném pásmu
NE	Stavba je v demoličním pásmu
NE	Demograficky negativně zatížená lokalita
NE	Reálná břemena / věcná břemena
NE	Služebnosti
NE	Reálné břemeno doživotního užívání/požívání
NE	Předkupní právo
ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Zralý Zdeněk
Zahájení exekuce - Zralý Zdeněk

NE	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
NE	Zajišťovací převod práva
NE	Právo stavby
NE	Nezbytná cesta
NE	Přednostní pořadí pro jiné právo
NE	Historická zástavní práva převzatá do KN
NE	Výměnek / Budoucí výměnek
NE	Ostatní finanční omezení
NE	Nájemní smlouva
NE	Pachtovní smlouva
NE	Stavba se zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavba dlouhou dobu neužívaná

ANO	Stavba dlouhou dobu rozestavěná
------------	--

NE	Stavba kapacitně předimenzovaná
NE	Výhrada vlastnického práva
NE	Výhrada zpětné koupě
NE	Výhrada zpětného prodeje
NE	Koupě na zkoušku
NE	Výhrada lepšího kupce
NE	Vzdání se náhrady škody na pozemku
NE	Zákaznická základna
NE	Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
NE	Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti
NE	Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných

	prostředků
NE	Zákaz zcizení nebo zatížení
NE	Jiné riziko

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
nabývací titul nebyl předložen					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
nabývací titul nebyl předložen					
Komentář k vadám					

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 319, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.12.2016.
 Snímek kat. mapy pro k.ú. Branice, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.12.2016.
 Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce 23.12.2016.
 místní šetření - zaměření nemovitosti s pořízením fotodokumentace, vyhotovil odhadce 21.12.2016.

Datum předání kompletních podkladů 23.12.2016

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 319, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.12.2016.
 Snímek kat. mapy pro k.ú. Branice, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.12.2016.
 Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce 23.12.2016.
 místní šetření - zaměření nemovitosti s pořízením fotodokumentace, vyhotovil odhadce 21.12.2016.

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Obec Branice leží v okrese Písek v Jihočeském kraji. Nachází se na železniční trati Tábor – Písek, 6km jižně od města Milevska. Převážnou většinu zástavby obce Branice tvoří rodinné domky.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
-----------------	--------------------	-----------------	-------------

nemovitost je umístěna v západní okrajové části obce. Dopravní obslužnost obce je dobrá (ČSAD a ČD). V obci je základní občanská vybavenost - restaurace, obchod, školka

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)		57	Km
Hromadná doprava - četnost spojů		nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě		Ano	

Informace o nemovitosti

Jedná se o původní chudobinec cca 100 let starý, kdy bylo započato s rekonstrukcí původního objektu - zůstalo pouze částečně kamenné obvodové zdivo, které bylo částečně vyspraveno a k původnímu půdorysu byla přistavěna nová obytná část. Stavba je postavena do úrovně 1.NP a poslední stavební částí bylo vylití stropů. Nicméně rozestavěnost stavby je cca 5 let (dle sdělení souseda) a stavba nebyla nijak zakonzervovaná a zajištěná proti povětrnostním vlivům. Proto je technický stav ke dni ocenění poměrně špatný. Přístavba je udělána z pálených cihel 44 cm na maltu. Oka jsou osazena v nové přístavbě a jsou dřevěná zdvojená. Nemovitost je zasazená do svahu kdy ve spodní části jsou dvě NP. Nemovitost je možné napojit na sítě v přilehlé komunikaci tj. voda, el., kanalizace.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc.č. 741 ost. komunikace ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
 Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	139	m ²
Počet bytových jednotek	0	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.						
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný				Ne				

Technický stav			
Budova RD	Stav	havarijní	Stáří roků
	Opotřebením odhadem		odhadem 10
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			vykazuje
rozestavěná stavba v havarijním stavu (viz. fotodokumentace)			
Popis prvků dlouhodobé životnosti			
obvodové zdivo a stropy nechráněné proti povětrnostním vlivům			
Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy			

Nákladová cena (stavba bez opotřebením)			
Obestavěný prostor	525 m ³	Cena	3 000 Kč/m ³
		Cena celkem	1 575 000 Kč

Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	242 m ²	Cena pozemků	200 Kč/m ²
		Cena celkem	48 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	přivedeno ve vzdálenosti 10 m	Voda z řadu	přivedeno ve vzdálenosti 10 m
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	přivedeno ve vzdálenosti 10 m
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	kamenné+betonové	svíslé konstrukce	kamenné+zděné z cihel
vodorovné konstrukce, stropy	zmonolitněné keramické	konstrukce střechy	
krytina střech		klempířské konstrukce	
úpravy vnitřních povrchů		úpravy vnějších povrchů	
vnitřní obklady		schody	
dveře a vrata		okna	
povrch podlah		vytápění	
elektroinstalace vč. bleskosvodu		vnitřní vodovod	
vnitřní kanalizace		vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody		ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
1. NP	30.00 m ²	1.0	30.00 m ²
Součet ploch za podlaží	30.00 m²		30.00 m²

2.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
2.NP	90.00 m ²	1.0	90.00 m ²
Součet ploch za podlaží	90.00 m²		90.00 m²

Srovnávací metoda**1. srovnatelná nemovitost**

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: internet, datum změny inzerátu 22.1.12.20						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	60.0 m ²
Podlahová plocha	49.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		286.0 m ²	
Cena za nemovitost	799 000 Kč			16 300 Kč/m ²			
Redukce ceny	15 %						
Redukovaná cena	679 000 Kč			13 900 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

celkové rekonstrukci.

V 1. NP se nachází předsíň, kuchyně a obývací pokoj. Podkroví je možné využít na vybudování dalších místností. Dům je částečně podsklepen.

Do domu je zavedena elektřina, voda z dálkového vodovodu, na zahradě studna, odpady svedeny do jímky, s možností napojení na kanalizaci, plyn je na hranici pozemku, možnost připojení. Vytápění je kamny na tuhá paliva.

Celková plocha pozemku je 286 m².

Dům se nachází v blízkosti centra Milevska, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Jedná se o lepší lokalitu, menší podlahovou plochu, lepší technický stav a o něco větší pozemek.

**2. srovnatelná nemovitost**

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: internet, datum změny inzerátu 24.11.2016						
Konstrukční provedení	smíšené						
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	60.0 m ²
Podlahová plocha	70.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		234.0 m ²	
Cena za nemovitost	240 000 Kč			3 400 Kč/m ²			
Redukce ceny	15 %						
Redukovaná cena	204 000 Kč			2 900 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

nemovitost v obci Tukleky u Oslova v Jižních čechách. Nemovitost je před celkovou rekonstrukcí. Jedná se o něco horší lokalitu z pohledu dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti. obdobný technický stav ale kompletní konstrukce, menší podlahovou plochu a obdobně velký pozemek.



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: internet, datum změny inzerátu 8.11.2016					
Konstrukční provedení		smíšené					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		50.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		905.0 m ²	
Cena za nemovitost				335 000 Kč		6 700 Kč/m ²	
Redukce ceny				10 %			
Redukovaná cena				302 000 Kč		6 000 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Chalupa se stodolou se nachází v obci Svatkovice, nedaleko Bernartic. Stavba se nachází na klidném místě, obytná část vyžaduje kompletní rekonstrukci. Celková výměra pozemku je 905 m². Na pozemku je elektřina, voda, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do kanalizace. Jedná se o něco horší lokalit z pohledu obč. vybavenosti a dopr. dostupnosti. O něco menší podlahovou plochu a větší pozemek. Technický stav je obdobný, ale jsou kompletní konstrukce.</p>							



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen		2 900 - 13 900 Kč/m ²	
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti		204 000 - 679 000 Kč	
		2 900 Kč/m²	
<p>Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 34, obec Branice zapsaného na LV č. 319 v katastrálním území Branice, včetně pozemku p.č. St. 37, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nabízených nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti za předpokladu nadhodnocení nabízených nemovitostí o cca 10 % na 2.900 Kč/m² užitné plochy, tj. 350 tis. Kč.</p>			

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu		
Nemovitost je		ke dni ocenění nevyužívána
Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	
Licence číslo	Ing. Miroslav Lukeš	
0845	Hřbitovni 603	
	381 01 Český Krumlov	
	podpis	

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5/2017 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů ústav účtuje dle účetního dokladu: faktura č. 2017005

Znalecký posudek připravoval : Ing. Miroslav Lukeš, Hřbitovní 603, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně strvdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

V Českém Krumlově dne 4.1.2017.

Ing. Miroslav Lukeš
jednatel znaleckého ústavu



pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na objekt



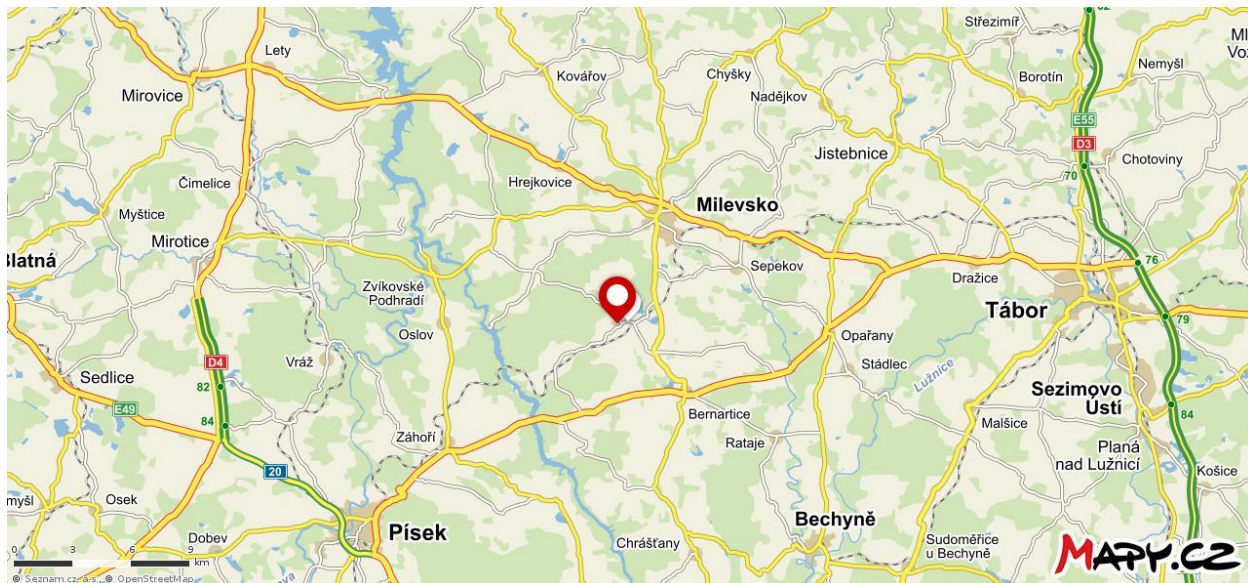
pohled na objekt



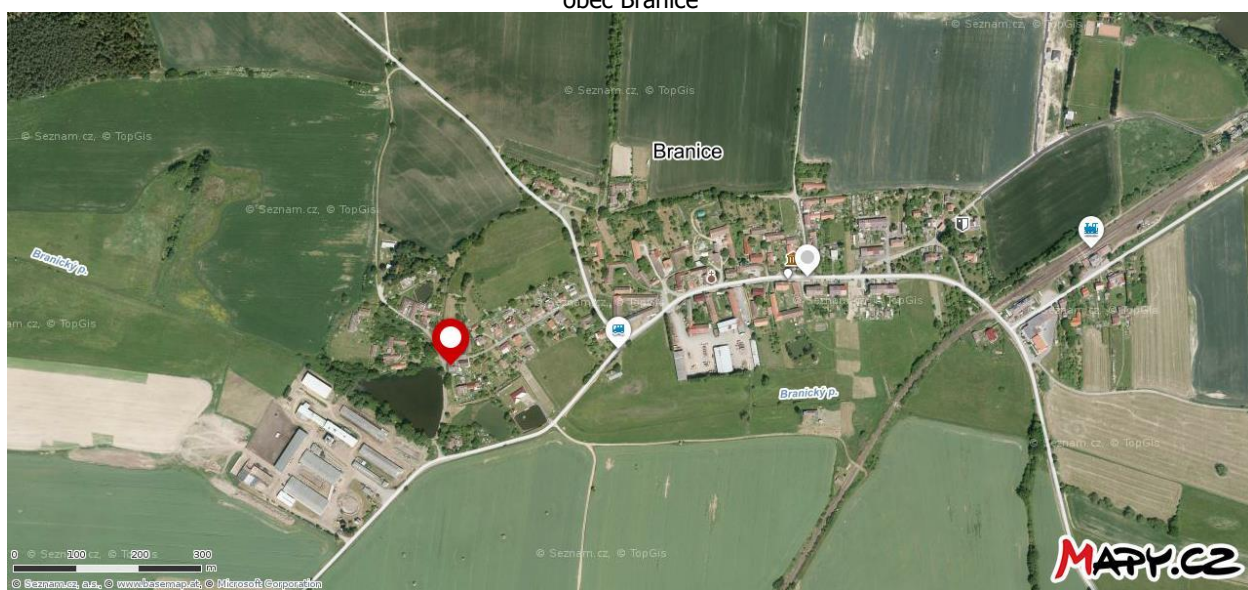
pohled na objekt



pohled na objekt

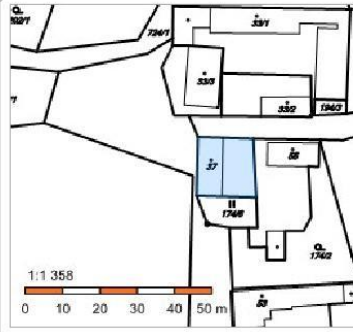


obec Branice



umístění nemovitosti č.p. 34 v obci

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 37	
Obec:	Branice [549304]	
Katastrální území:	Branice [609307]	
Číslo LV:	319	
Výměra [m ²]:	242	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Branice [9300] , č. p. 34; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 37
Stavební objekt:	č. p. 34
Adresní místa:	č. p. 34

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zralý Zdeněk, č. p. 186, 40741 Dobrná	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Zralý Zdeněk
Zahájení exekuce - Zralý Zdeněk
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

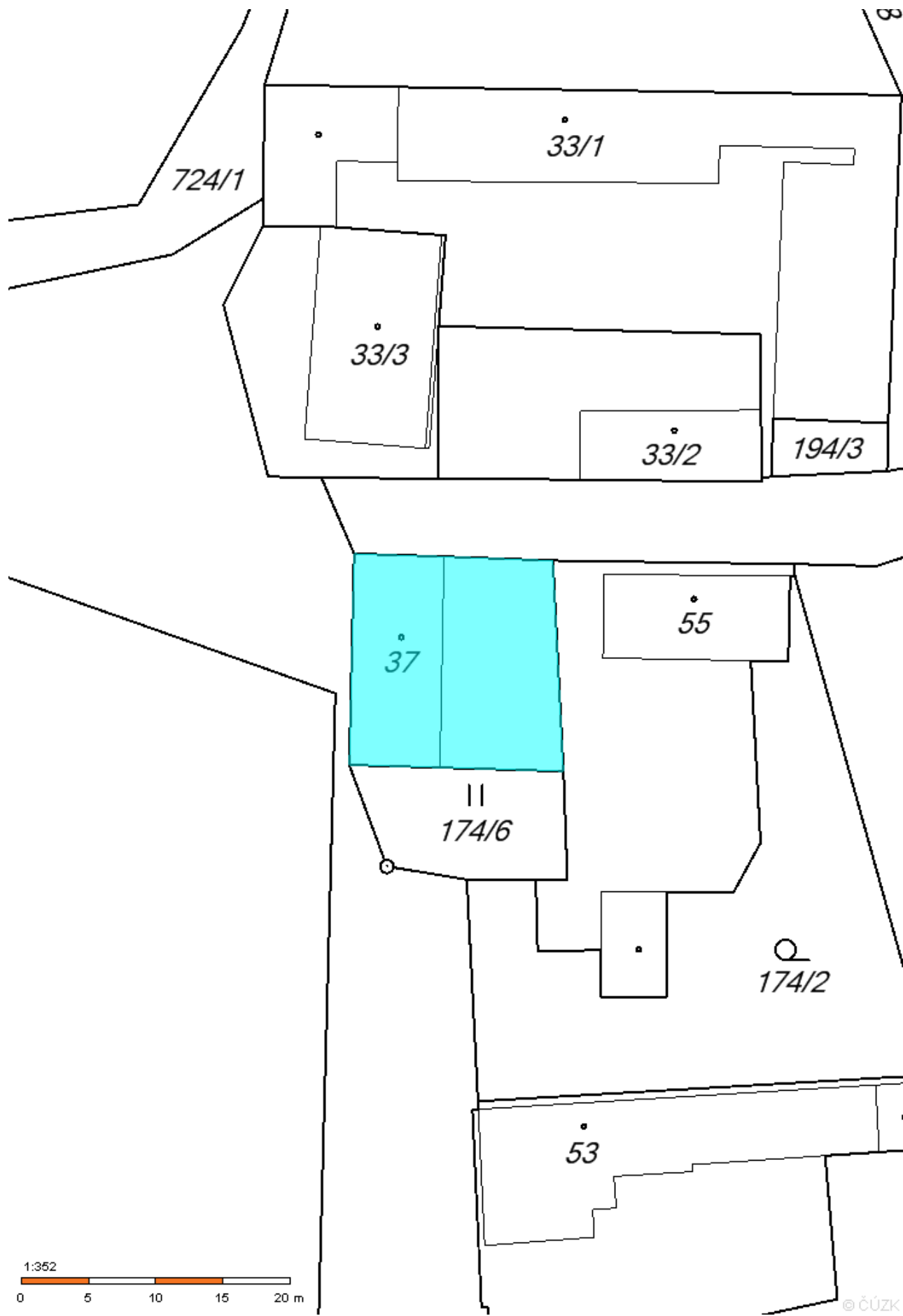
Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.12.2016 12:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určené katastrálními úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.4.1 build 0



© ČÚZK

