

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo ZP-18034

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Lodhéřov

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Lodhéřov, k.ú. Lodhéřov
Adresa nemovité věci: č.p. 78, 378 26 Lodhéřov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE, Mgr. Jan Šticha, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Paroubkova 228, 344 01 Domažlice

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 165 EX 04199/11 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA**

63 000 Kč

Datum místního šetření:

16.4.2019

Stav ke dni:

14.05.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 14.05.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby č.p. 78 Lodhéřov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, stojící na pozemku parc. č. St. 117/1 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 10002), vše v kat. území Lodhéřov, obec Lodhéřov, část obce Lodhéřov, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 389.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

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 tisně 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Štichy o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 26.3.2019 pod č.j. 165 EX 04199/11-107.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité vči dne 16.4.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomap.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínekové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Lodhéřov s cca 650 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji, cca 9 km severozápadně od města Jindřichův Hradec, cca 13 km jihozápadně od města Kamenice nad Lipou a cca 1 km severovýchodně od města Veselí nad Lužnicí. Obcí protéká Řečice, Lodhéřovský a Velký potok. Nachází se zde několik rybníků. Části obce jsou: Lodhéřov, Najdek, Studnice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola Nákup zboží je dostupný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, fotbalové hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce č.p. 78 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Lodhéřov, Najdek, rozc.1.0“ se nachází cca 120 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	parc. č. 1723 parc. č. 318/1 parc. č. 3702	Obec Lodhéřov, č. p. 168, 37826 Lodhéřov Česká republika Obec Lodhéřov, č. p. 168, 37826 Lodhéřov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zčásti zděná a zčásti kamenná a její stavebně - technický stav je v havarijním stavu. Obvodové zdi vykazují známky statického narušení. Objekt je neobývaný. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná zdvojená nebo dřevěná dvojitá. Dům stojí na travnatém pozemku, na kterém se dále nachází přístřešek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc pravděpodobně napojena na přípojku elektriny a kanalizace. Přípojka vodovodu a plynovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavba č.p. 78 Lodhéřov stojí na pozemku parc. č. St. 117/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 1.847 m². Pozemek je zčásti zastavěn stavbou. Pozemek je nepravidelného tvaru, je rovinatý, travnatý, udržovaný a neoplocený. Pozemek je ve vlastnictví státu. Přístup na pozemek je přes pozemky ve vlastnictví státu nebo obce.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 16.4.2019. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Budova se nachází na pozemku ve vlastnictví ČR.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Lodhéřov (LV 10002)

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 78 Lodhéřov (LV 389)

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Lodhéřov (LV 10002)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Dírná, Tábor; zdroj: www.sreality.cz - ID: 100206

Lokalita: Závsí

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Dírná v části obce Závsí. Celková plocha pozemku je 2.316 m². Dle územního plánu je pozemek určen k zástavbě rodinného domu. Elektřina a kanalizace je u pozemku. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.

Koefficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,96
poloha pozemku -	1,03
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
620 000	2 316	267,70	0,78	208,81

Název: Pozemek Dírná, Tábor; zdroj: www.sreality.cz - ID: 100197

Lokalita: Závsí

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Dírná v části obce Závsí. Celková plocha pozemku je 1.115 m². Dle územního plánu je pozemek určen k zástavbě rodinného domu. Elektřina a kanalizace je u pozemku. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.

Koefficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,07
poloha pozemku -	1,03
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 000	1 115	313,90	0,87	273,09

Název:	Pozemek Ratibořské Hory, okres Tábor; zdroj: www.sreality.cz - ID: 550/2791			
Lokalita:	Ratibořice			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Ratibořské Hory v části Ratibořice. Celková plocha pozemku je 2.312 m ² . Pozemek je ve tvaru písmene L. Elektrina přivedená na hranici pozemku, nutno vybudovat vrt na vodu a jímku nebo čističku.			
Koefficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,96	
poloha pozemku -			1,03	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,94	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
589 560	2 312	255,00	0,86	219,30

Zjištěná průměrná jednotková cena **233,73 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koefficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koefficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnou nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 117/1	1 847	234,00		432 198
Celková výměra pozemků		1 847		Hodnota pozemků celkem	432 198

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 78 Lohhéřov (LV 389)

Oceňovaná nemovitá věc

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Pelhřimov, okres Pelhřimov		
Lokalita:	Lešov		
Popis:	<p>Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Pelhřimov v části Lešov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dům je vhodný ke kompletní modernizaci. Dispoziční řešení domu je 2+1. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.015 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Vytápění budovy je na tuhá paliva nebo elektrickými přímotopy. Na dům navazuje hospodářská část. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.</p>		
Pozemek:	1 015,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	1,02		
K3 Poloha	0,98		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,08		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
550 000 Kč	0,84	462 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2063

Název:	Rodinný dům Černovice, okres Pelhřimov		
Lokalita:	Vlkosovice		
Popis:	<p>Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Černovice v části obce Vlkosovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z šablon. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 871 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.</p>		
Pozemek:	871,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	1,00		
K3 Poloha	1,06		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02		
K6 Celkový stav	0,92		
K7 Vliv pozemku	1,09		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
469 000 Kč	0,93	436 170 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 167

Název:	Rodinný dům Bednárec, okres Jindřichův Hradec	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bednárec. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.061 m ² . Jedná se o původní hospodářské stavení. Obytná část domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Na dům navazuje hospodářská část - stodola, dílna a garáž. Dům je 10 let neobývaný, je vhodný k modernizaci. Dům má přípojku elektřiny, odpady jsou svedeny do septiku. Voda je ze studny. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	1 061,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikost objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,07	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
980 000 Kč	0,60	588 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
684325

Minimální jednotková porovnávací cena	436 170 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	495 390 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	588 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		495 390 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		495 390
Pozemek pod stavbou LV 10002	- 432 198,00	= 63 192,00
Výsledná porovnávací hodnota		63 192 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 78 Lodhéřov (LV 389)

63 192,- Kč

Porovnávací hodnota

63 192 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

63 000 Kč

slovy: Šedesáttřitisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- stavby č.p. 78 Lodhéřov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, stojící na pozemku parc. č. St. 117/1 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 10002), vše v kat. území Lodhéřov, obec Lodhéřov, část obce Lodhéřov, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 389.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **63.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 14.05.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18034 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 389	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2019 17:35:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 04199/11 pro Mgr. Jan Šticha
soudní exekutor

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546666 Lodhéřov

Kat.území: 686352 Lodhéřov

List vlastnictví: 389

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Patkařová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	505510/395	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Lodhéřov, č.p. 78

rod.dům

st. 117/1, LV 10002

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu

Pohledávka ve výši 9 565,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost
Exekutorský úřad Domažlice 165 EX-4199/2011 -8 ze dne 17.05.2012. Právní moc ke dni 02.07.2012.

Z-5095/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu k zajištění pohledávky ve výši 11 689,63 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost
Exekutorský úřad Liberec 36Ex-464/2015 -15 ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2015. Zápis proveden dne 03.04.2015.

V-1851/2015-303

Pořadí k 11.03.2015 02:09

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ke dni 2.3.2018 ve výši 3 000,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2019 17:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546666 Lodhéřov

Kat.území: 686352 Lodhéřov

List vlastnictví: 389

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci čj.-419944/2018 /2205-00540-301129 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-1788/2018-303

Pořadí k 08.03.2018 13:02

Související zápis

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci čj.-419944/2018 /2205-00540-301129 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-1788/2018-303

Související zápis

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci čj.-419944/2018 /2205-00540-301129 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-1788/2018-303

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

○ Nařízení exekuce

Povinnost k

Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec
II, 37701 Jindřichův Hradec, RC/IČO: 505510/395

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jindřichově Hradci 10 Nc-4426/2007 ze dne 17.10.2007; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-664/2008-303

○ Nařízení exekuce

Povinnost k

Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec
II, 37701 Jindřichův Hradec, RC/IČO: 505510/395

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jindřichově Hradci 10 EXE-6805/2011 ze dne 29.11.2011; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-2223/2012-303

○ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Domažlice 165EX-04199/2011 -015 ze dne 15.01.2013. Právní moc ke dni 27.05.2014.

Z-323/2013-303

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Domažlice 165EX-04199/2011 -015 ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.11.2014. Zápis proveden dne 21.11.2014.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2019 17:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546666 Lodhéřov

Kat.území: 686352 Lodhéřov

List vlastnictví: 389

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

Typ vztahu

Z-6385/2014-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Soňa Karasová, Truhlářská 515, 460 01 Liberec
Povinnost k

Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec
II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 505510/395

Listina Vyrozungení soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
JUDr. Soňa Karasová 36 Ex-464/2015 -12 ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu
ke dni 11.03.2015. Zápis proveden dne 12.03.2015; uloženo na prac. Liberec
Z-1479/2015-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 36Ex-
464/2015 -25 ze dne 15.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2015. Zápis
proveden dne 29.04.2015; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
Z-1592/2015-303

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Lodhéřov, č.p. 78

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prachatice 40 EX-17177/2007 ze dne 18.02.2008.
Z-1601/2008-303

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2002.

V-375/2002-303

Pro: Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec II,
37701 Jindřichův Hradec RČ/IČO: 505510/395

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 22 D-213/2016 -76 ze dne
24.05.2017. Právní moc ke dni 24.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2017. Zápis
proveden dne 22.06.2017.

V-4135/2017-303

Pro: Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec II,
37701 Jindřichův Hradec RČ/IČO: 505510/395

o Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí Okresní soud v Jindřichově
Hradci 22D-213/2016 -75 ze dne 24.05.2017. Právní moc ke dni 24.05.2017. Právní účinky
zápisu ke dni 26.05.2017. Zápis proveden dne 22.06.2017.

V-4135/2017-303

Pro: Patkaňová Božena, Miřiovského 1303, Jindřichův Hradec II,
37701 Jindřichův Hradec RČ/IČO: 505510/395

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2019 17:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546666 Lodhéřov

Kat.území: 686352 Lodhéřov

List vlastnictví: 389

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

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 Jindřichův Hradec, kód: 303.*

Vyhodobil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 21.02.2019 17:42:43











