Znalecký posudek

číslo 1297/2021

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, **odvětví** oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 449/19

Předmět: okres Tábor, obec Soběslav, katastrální území Soběslav, list vlastnictví č. 1897 - pozemky parc. č. 1769 (zast. plocha a nádvoří), so učástí je rodinný dům **Soběslav III čp. 151**, a parc. č. 1770/2 (zahrada)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 19.3.2021

Počet stran: 17 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 11

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 449/190-69 ze dne 16.2.2021 mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených:
okres Tábor, obec Soběslav, katastrální území Soběslav, list vlastnictví č. 1897 - pozemky parc. č. 1769 (zast. plocha a nádvoří), součástí je rodinný dům **Soběslav III čp. 151**, a parc. č. 1770/2 (zahrada).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 5.3.2021 za účasti povinného a jeho otce.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

a) výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 1897 pro katastrální území Soběslav ze dne 16.2.2021,
b) mapa katastru nemovitostí,
c) letecké snímky,
d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
e) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
f) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Soběslav je historické město v Jihočeském kraji, 18 km jižně od Tábora, ležící na soutoku Lužnice a Černovického potoka. Město je přirozeným centrem Soběslavských blat. Leží na dálnici D3 z Prahy do Českých Budějovic, městem prochází Čtvrtý železniční koridor.

Předmětné nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří tak jeden celek. Nachází se cca 400 m severozápadně od centra města v ulici Wilsonova v městské zástavbě převážně pro bydlení. Přístup a příjezd je přímo z ulice.

Inženýrské sítě: připojená je elektřina a vodovod; kanalizace je svedena do jímky na vyvážení; plynovod je v ulici dostupný, ale není připojen.

Rodinný dům Soběslav III čp. 151, jehož stáří je zjevně více jak 80 let, je zděná přízemní nepodsklepená stavba s půdním prostorem pod sedlovou střechou s krytinou taškovou a z osinkocementových šablon. Prostorově dům obsahuje 2 byty a nebytový prostor (dříve obchod s garáží) se samostatnými vstupy ze dvora, do něhož se vchází společným vchodem z ulice – dřevěná vrata do průjezdu. Byty jsou po rekonstrukci prováděné po r. 2016. Střešní konstrukce je původní a vykazuje známky deformace střešního pláště. Obvodové zdivo je masivní zděné z kamene. Stropy jsou dřevěné se sádrokartonovým podhledem. Okna jsou původní dřevěná špaletová, dveře dřevěné výplňové. Venkovní omítka je hladká vápenocementová staršího provedení, klempířské prvky (žlaby a svody) z pozinkovaného plechu.

Byt v uliční části domu má velikost 3+1 s příslušenstvím (koupelna se záchodem), z toho 2 pokoje nejsou stavebně dokončené (chybí vrchní vrstva podlah a část obkladů v koupelně), byt ve dvorní části má velikost 4+1 s příslušenstvím (koupelna, samostatný záchod). Vytápění obou bytů je samostatné ústřední teplovodní krbovými kamny s výměníkem a deskovými radiátory, ohřev teplé vody v elektrickém bojleru také samostatně, podlahy tvoří plovoucí lamino a dlažba, v koupelně je rohová vana (byt v uliční části), resp. sprchový kout (byt ve dvorní části), umyvadlo, standardní splachovací záchod. Nebytový prostor (dříve obchod s garáží) má navíc dveře a vrata do ulice a je zhoršeném stavu.

Stav stavby: byty v dobrém stavu, částečně nedokončené 2 pokoje v uliční části, nebytový prostor ve zhoršeném stavu, vlhké zdivo v jednom pokoji (byt v dvorní části), celá střešní konstrukce jeví známky závady - deformace střešního pláště

Výměry: užitná (podlahová) plocha: celkem k bydlení 200 m^2, z toho

byt v uliční části	112 m^2
byt v dvorní části	88 m^2
nebytový prostor	25 m^2

Příslušenství:

- vedlejší stavba (dřevníky a chlévky) - zděná stavba při jižní hranici dvora s pultovou střechou a taškovou krytinou, zast. pl. 25 m^2,
- venkovní úpravy (přípojky k inženýrským sítím, oplocení s vrátky, zpevněné plochy)

Pozemky: parc. č. 1769 (zastavěná plocha a nádvoří - 536 m^2) - částečně zastavěný rodinným domem a vedlejší stavbou, částečně tvoří vnitřní dvůr; parc. č. 1770/2 (zahrada - 322 m^2) - užíván jako zahrada.

Charakteristika pro porovnání:

Obec: město Soběslav (cca 7260 obyv)

sídlo obce s pověřeným obecním úřadem a obce s rozšířenou působností
Dopravní dostupnost: autobus, dálnice D3, silnice I. tř., vlak
Inž. sítě v místě: elektřina, vodovod, plynovod
Infrastruktura: komplexní vybavenost města

Druh budovy, počet podlaží (podzemních/nadzemních): rodinný dům, 1 (0/1)

Počet bytů/velikost: 2 / 3+1 a 4+1

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba, sedlová střecha

Parametry stavby: užitná (podlahová) plocha pro bydlení: 200 m^2

Stáří: nezjištěno, více než 80 let, od r. 2016 provedena rekonstrukce bytů (kromě střechy)

Stav a kvalita stavby: byty v dobrém stavu, částečně nedokončené 2 pokoje v uliční části, nebytový prostor ve zhoršeném stavu, vlhké zdivo v jednom pokoji (byt v dvorní části), celá střešní konstrukce jeví známky závady - deformace střešního pláště

Příslušenství: vedlejší stavba, venkovní úpravy

Pozemky:	parc. č. 1769 (zastavěná plocha a nádvoří)	536 m^2
	parc. č. 1770/2 (zahrada)	322 m^2
		858 m^2

Právní stav: Podle výpisu z KN kromě zástavních práv, zákazu zatížení a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, neváznou na nemovitosti žádná věcná práva zatěžující nemovitost jako věcná břemena a pod.
S nemovitostí není spojené jiné právo.
Nemovitost není pronajatá - nájemní vztah nebyl doložen

Vlastník (dle výpisu z KN): Kasper Milan, Wilsonova 151/11, Soběslav III, 39201 Soběslav

Pozitivní faktory:
+ byty v dobrém stavu po rekonstrukci,

Negativní faktory:
- zhoršený stav střešní konstrukce včetně krytiny,
- nedostupné (nepřipojené) některé inženýrské sítě (kanalizace, plynovod)

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládaná nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním.**

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou

uvedeny např. u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od finančních úřadů (za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu).

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
   a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
   b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňovaní bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
   c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.
   Součin těchto 3 koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota KZ = 0,85.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena

určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění váznoucích závad)

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v městě Soběslav a nedalekém obdobném městě Veselí nad Lužnicí (vzdál. 7 km, obdobná velikost i obč. vybavenost), ke kterým bylo možné získat i potřebné informace (parametry) pro porovnání - v násl. tabulce objekty č. 1 – 4,

Porovnávaný objekt č.	C_{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K_Z (zdroj)	K_{VEL} (velikost)	K_{POL} (poloha)	K_{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K_{POZ} (pozemky)	K_{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Pozn. (datum)
1 (Soběslav, Husova)	3 600 000	1,00	1,19	1,00	1,15	0,82	1,00	3 208 070	viz příloha
2 (Veselí n.L., F. Líbala)	3 600 000	1,00	1,30	1,00	1,10	0,99	1,00	2 542 912	viz příloha
3 (Veselí n.L., Zlukovská)	3 040 000	1,00	1,07	1,00	1,15	0,90	1,00	2 745 045	viz příloha
4 (Veselí n.L., Hrubínova)	2 900 000	1,00	0,84	1,00	1,10	0,95	1,00	3 303 714	viz příloha
průměr								**2 949 935**	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K_Z = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 10 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávána užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí:

po zaokrouhlení : **2 950 000,- Kč**

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

Závady nebyly zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s

předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

okres Rakovník, obec Kounov, katastrálním území Kounov u Rakovníka, list vlastnictví č. 650 a 641 - bytová jednotka č. 9/3 v domě na adrese Kounov čp. 9, a příslušný spoluvlastnický podíl o velikosti 480/6450 na stavbě a pozemcích

I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

2 950 000,- Kč

slovy: dva miliony devět set padesát tisíc korun českých

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

- závady nebyly zjištěny -

III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených

- závady nebyly zjištěny -

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1297/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 19.3.2021



PŘÍLOHY

fotodokumentace .....strana 12
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 13
porovnávané nemovitosti.....strana 14 - 17











1:750
0
10
20
30
40
50 m

Prodej, Rodinný dům, 238 m^2, Husova, Soběslav, okres Tábor

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Rodinný dům, 238 m^2, Husova, Soběslav, okres Tábor

Celková cena: 3 390 000 Kč

Adresa: Husova, Soběslav, okres Tábor

Kupní smlouva ze dne 1.7.2020 za 3,600 mil Kč

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 390 000 Kč	**Poznámka k ceně**	3 390 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plocha pozemku (m2)**	261
Stav objektu	Dobrý	**Typ domu**	Patrový
Zastavěná plocha (m2)	139	**Plocha užitná**	238
Umístění objektu	Klidná část obce	**Odpad**	Septik
Plocha přidruženého pozemku	261	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Hledáte pro svou rodinu útulné a prostorné zázemí, neváhejte a přijeďte k nám na prohlídku. Máme pro Vás nabídku krásného, prostorného a prakticky řešeného domu, který je možno využít i jako dvougenerační s malou zahrádkou ve městě Soběslav. Dům je ve velmi dobrém stavu. V roce 2006 byly v celém domě vyměněna okna za plastová a dům byl zateplen. V roce 2018 se v domě dělalo nové topení a byly kompletně vyměněny radiátory plus, v přízemí se pak v tomto roce dělaly kompletní rozvody elektřiny Soběslav je historické město v okrese Tábor v Jihočeském kraji, 18 km jižně od Tábora na soutoku Lužnice a Černovického potoka, který ze tří stran obtéká historické jádro města a v minulosti byl součástí městského opevnění. Je turisticky atraktivní množstvím kulturních památek, krásnou přírodou a je také přirozeným centrem pro své okolí. Dům se nachází v těsné blízkosti historického centra města Soběslav a určitě si ho zamilujete. Ať už pro jeho útulnost, dostupnost, nebo pro množství a kvalitu poskytovaných služeb v blízkém okolí. Budete mít možnost užívat si přednosti, které jak dům, tak daná lokalita poskytuje. A vyberou si tady i ti nejnáročnější. Počínaje pohodlným parkováním u domu, malou zahrádkou, dílnou, zimní zahradou, nebo blízké centrum. Pro milovníky klidu a procházek je zde také celá řada možností. Tohle vše můžete mít na dosah ruky. Nabízíme nejen příjemné a pohodové bydlení, ale i lokalitu se skvělou občanskou vybaveností. Zavolejte a domluvte si prohlídku ještě dnes. Budeme se na Vás těšit.

Prodej, Rodinný dům, 260 m^2, F. Líbala, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Porovnávaný objekt č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 260 m^2, F. Líbala, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Celková cena: 3 650 000 Kč

Adresa: F. Líbala, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Kupní smlouva ze dne 11.12.2020 za 3,600 mil Kč

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 650 000 Kč	**Poznámka k ceně**	3 650 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plocha pozemku (m2)**	831
Stav objektu	Dobrý	**Typ domu**	Patrový
Umístění bytu na podlaží	3	**Zastavěná plocha (m2)**	162
Podlahová plocha	260	**Plocha užitná**	390
Umístění objektu	Klidná část obce	**Odpad**	Veřejná kanalizace
Plocha přidruženého pozemku	831	**Počet podlaží**	3
Plyn	Plynovod	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný, dvougenerační dům s velkou zahradou ve vilové čtvrti ve Veselí nad Lužnicí. Dům má dvě samostatné bytové jednotky 3+1, dvě gáráže, a sklep, který je pod celým domem, velkou zahradu se sezením. Nemovitost je v dobrém stavebně technickém stavu. vytápění je vyřešeno plynovým kotlem, voda - dálkový vodovod, elektřina 230/400. V místě domu je veškerá občanská vybavenost. Do konce listopadu 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Prodej, Rodinný dům, 214 m^2, Zlukovská, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Porovnávaný objekt č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 214 m^2, Zlukovská, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Celková cena: 3 190 000 Kč

Adresa: Zlukovská, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Kupní smlouva ze dne 5.5.2020 za 3,040 mil Kč

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 190 000 Kč	**Poznámka k ceně**	3 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Montovaná	**Plocha pozemku (m2)**	596
Stav objektu	Dobrý	**Typ domu**	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	**Zastavěná plocha (m2)**	188
Plocha užitná	214	**Umístění objektu**	Okraj obce
Odpad	Veřejná kanalizace	**Plocha přidruženého pozemku**	596
Počet podlaží	2	**Plyn**	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Pokud máte rádi prostorné bydlení, tak pak jste objevili ten správný inzerát. Nabízíme exkluzivně k prodeji zajímavě řešený montovaný rodinný dům rok výstavby 1995 o dispozici v 1. patře 3+kk a v přízemí 4+kk. Podlahová plocha domu 214,6 m^2, ke kterému patří dvě garáže 17 m^2 (34 m^2). Dům je vystavěný v konstrukčním systému s užitím kovové nosné konstrukce. Obvodové stěny o tloušťce 275 mm jsou včetně podlahy v 1.NP a stropu, tepelně izolovány metodou přetlakového plnění pomocí TI Climatizér Plus. Půdní prostor o velikosti 35,2 m^2 nalézající se nad garážemi byl zateplen metodou volného foukání stejným izolantem o tloušťce 250 mm. Střecha je sedlová, krytina šindel, okna plastová. Rozvody elektřiny 230 a 400 V včetně vytápění, které je řešeno elektro kotlem, provedeno v mědi, voda a kanalizace plast. Ohřev teplé vody zajišťují dva samostatné el. bojlery o velikosti 80 a 120 l, pro byt v přízemí a byt 1.patře. Zastavěná plocha a nádvoří 188 m^2 z toho dům 155 m^2, plocha zahrady 408 m^2. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost, vynikající dostupnost, bohatý kulturní program a společenský život.Nemovitost je k dispozici ihned. Nabízíme i zajištění financování koupě nemovitosti našimi finančními specialisty.

Prodej, Rodinný dům, 168 m^2, Hrubínova, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 4



Rodinný dům, 168 m^2, Hrubínova, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Celková cena: 2 900 000 Kč

Adresa: Hrubínova, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Kupní smlouva ze dne 29.5.2020 za 2,900 mil Kč

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 900 000 Kč	**Poznámka k ceně**	2 900 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plocha pozemku (m2)**	701
Stav objektu	Před rekonstrukcí	**Typ domu**	Patrový
Umístění bytu na podlaží	3	**Zastavěná plocha (m2)**	120
Podlahová plocha	168	**Plocha užitná**	168
Umístění objektu	Klidná část obce	**Plocha přidruženého pozemku**	701
Počet podlaží	3		

Slovní popis

Prodej, rodinného domu 168 m2, pozemek 701 m2, Veselí nad Lužnicí. Realitní společnost České spořitelny výhradně nabízí k prodeji rodinný dům se zahradou a prostornou garáží ve Veselí nad Lužnicí v lokalitě zv. Rafanda. Celková plocha pozemku činí 701 m2, zastavěná plocha podsklepeného domu 120 m2, užitná podlahová plocha 168 m2. Dům disponuje v 1. patře bytovou jednotku 2+1 a v podkroví je bytová jednotka 3+1, kompletní betonové podsklepení: prádelna, kotelna, prostorná garáž a skladovací místnost. Na zahradě o výměře 581 m2 se nachází ovocné stromy a okrasné keře. Dostatek prostoru pro vybudování zastřešené pergoly s posezením. Připojeno na el. 230/400 V, vodovodní městský řád, plynovou a kanalizační přípojku. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s rozvody ústředního topení po celém domě. Dům se nachází ve velmi pěkné a klidné lokalitě v bezprostřední vzdálenosti města Veselí nad Lužnicí, ve které je veškerá občanská vybavenost. Velmi dobrá dopravní dostupnost do Č. Budějovic nebo do Tábora s nájezdem na dálnici D3 za městem. Doporučujeme pro nové majitele hledající dům ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ a úprav novými materiály. Zajistíme financování hypotečním úvěrem. Prohlídka po dohodě s makléřem společnosti.