

## Znalecký posudek č. 1038/66-2019

O ceně vyjmenovaných nemovitostí – pozemku st.p.č. 386/3, jehož součástí je rodinný dům čp. 197, st.p.č. 386/4, jehož součástí je stavba garáže a okolní pozemek zahrady p.p.č. 386/1, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Horky u Tábora, obec Tábor, zapsáno na LV č. 3002 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor



**Objednatel posudku:** **Mgr. Miroslav Ambrož, insolvenční správce**  
Třída Legionářů 2813/10  
586 01 Jihlava

**Účel posudku:** Ocenění nemovitosti podle současných platných předpisů za účelem projednání insolvenčního řízení KSCB 28 INS 6823/2019.

**Ocenění provedeno:** Ocenění ceny obvyklé podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle stavu ke dni 2.7. 2019.

**Posudek zpracoval:** Ing. Pavel Šebelle, Hradiště 31, 397 01 Písek, tel.: 724 724 705

Posudek obsahuje celkem 9 stran, 6 stran textu a 3 strany příloh, byl vypracován ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předávají 2 výtisky posudku, 1 výtisk zůstává v archivu znalce.

Ing. Pavel Šebelle  
Hradiště 31  
397 01 Písek  
Tel.: 724 724 705

Písek, 5.7. 2019

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění je ocenění pozemku st.p.č. 386/3, jehož součástí je rodinný dům čp. 197, st.p.č. 386/4, jehož součástí je stavba garáže a okolní pozemek zahrady p.p.č. 386/1, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Horky u Tábora, obec Tábor. Ocenění je provedeno ke dni 2.7.2019 za účelem projednání insolvenčního řízení.

### 2. Celkový popis nemovitosti

Oceňovanou nemovitostí je pozemek st.p.č. 386/3, jehož součástí je rodinný dům čp. 197, st.p.č. 386/4, jehož součástí je stavba garáže a okolní pozemek zahrady p.p.č. 386/1, včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Horky u Tábora, obec Tábor. Pozemek se nachází v Táboře v části obce Horky, jižním směrem od centra obce vzdušnou čarou vzdálen cca 1,9 km. Rodinný dům je samostatný, plně podsklepený, má 2 nadzemní podlaží, přízemí, podkroví, suterén a půdu. Dům byl kolaudován v roce 1978. Objekt je z větší části v původním stavu. Dům je zděný, zdivo cihelné, zateplené (2005). Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. V obci je vodovod, kanalizace a plyn. Přístup k domu a pozemku je po zpevněné komunikaci. U domu jsou dvě zahrady, před domem a za domem.

### 3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 2.7. 2019.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- 1) výpis z KN
- 2) kopie mapy KN
- 3) šetření na místě + fotodokumentace
- 5) údaje sdělené objednatelem

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor jsou jako vlastníci nemovitostí na listu vlastnictví č. 3002 ke dni 20.5.2019 zapsáni v SJM Martínek Pavel a Martínková Pavla, Týnská 197, Horky, Tábor, PSČ 390 01.

### 6. Obsah posudku

- a) Rodinný dům čp. 197 s příslušenstvím
- b) Pozemky

## B. Posudek – Stanovení ceny obvyklé

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném.

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

**Porovnávací metoda** analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

**Příjmová metoda** analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jině znehodnocením.

**Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil metodu porovnávací, které je u tohoto typu**

## **nemovitosti nejvíce vypovídající a nejvhodnější.**

### **Popis nemovitosti - rodinný dům**

Rodinný dům je samostatný, podsklepený, má 2 nadzemní podlaží – přízemí, podkroví, půdu a suterén. V domě jsou 2 byty 3+1, v přízemí je veranda, místnost s krbem, 2 pokoje, kuchyně, chodbička, koupelna, WC, velká garáž, v patře je kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC s bidetem, chodba se schodištěm. Na půdě lze vybudovat další podkroví se dvěma místnostmi. V suterénu domu je dílna, prádelna s WC a sprchou, sklad, 2 sklepy a místnost s křbovými kamny, které mohou vytápět celý dům. Vstup do domu je z okrasné zahrady před domem. Dům byl postaven v roce 1978, v roce 2005 byla zateplena fasáda. Zdivo cihelné zateplené, stropy jsou keramické a dřevěné, střecha domu je sedlová, krov dřevěný, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, dveře vnitřní staré dřevěné, podlahy – Koberce, PVC, dlažba. Topení je ústřední s akumulací nádrží s elektrickým ohřevem s kombinací kamen s výměníkem na tuhá paliva, radiátory ocelové deskové. Dům má hromosvod. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Dům je z větší části v původním stavu, ale dobře a průběžně udržovaný. Vedle domu je velká garáž, podsklepená, přístřešek na auta, pergola, terasa, kotec na psa, před domem je okrasná zahrada, za domem zahrada na zeleninu a ovoce. Nemovitosti se nacházejí v klidné části obce, v blízkosti je zastávka MHD a i železniční zastávka.

### **POROVNÁVACÍ METODA**

#### **Porovnávací metoda - cena obvyklá**

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti z internetové nabídky. Byly vybrány nemovitosti typově podobné, podobné velikostí, stavem příp. polohou. Jejich souhrn byl zpracován v níže uvedené tabulce, ceny nabízené, se v průměru od cen skutečných, realizovaných na trhu liší o cca 10 - 20%, skutečná cena je cca 80 - 95% ceny nabízené.

### **Nemovitosti nabízené na realitním trhu**

**Nabídka rodinného domu, pozemek 1 532 m<sup>2</sup> ulice Týnská, Tábor - část obce Horky Panorama**  
4 490 000 Kč



Exkluzivní nabídka třípodlažního rodinného domu se zahradou o velikosti 1532 m<sup>2</sup> v okrajové části Tábora – Horky. Dům byl postaven v roce 1965 a vyjma koupelny v přízemí, kde proběhla rekonstrukce, je v původním zachovalém stavu. Velkou výhodou je dochovaná stavební dokumentace, která je zájemcům k nahlédnutí. Dispozice domu: 1. patro (2+1) – kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, toaleta, komora, špajz, vstupní hala a prostorná chodba se vstupem do druhého patra i do sklepních prostor. 2. patro (2+1) – kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, toaleta, dvě šatny, chodba se vstupem na balkon.

Přízemí - garáž, kotelná, prádelna, dílna a skladovací prostor. Do přízemí lze vstoupit garáží nebo sestoupit z 1 patra po schodišti. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Dům má vlastní studnu a je též připojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku, přípojka na obecní kanalizaci vede v silnici podél domu.

Na zahradě stojí samostatná garáž a prostorný skleník. Roste zde mnoho ovocných stromů a keřů.

Aktualizace: 26.06.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 3 Plocha zastavěná: 109 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 205 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 1532 m<sup>2</sup> Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Odpad: Septik

**Nabídka rodinného domu, pozemek 890 m<sup>2</sup> ulice V Zahradách, Tábor - část obce Horky**

4 450 000 Kč



Po dohodě s majiteli nabízíme k prodeji patrový rodinný dům, podsklepený, s garáží, balkonem a terasou, v žádané lokalitě Tábor-Horky. Součástí 890 m<sup>2</sup> pozemek, se 102 m<sup>2</sup> ZP, 788 m<sup>2</sup> oplocenou zahradou s ovocnými stromy, zděným přístavkem a dřevěnou kůlnou. Ve zvýšeném přízemí se nachází veranda, chodba, spíž, kuchyně, obývací, ložnice, koupelna s vanou a WC, v 1. patře kuchyně, spíž, pokoj, 2 menší místnosti a WC s umyvadlem. Prostorná půda s možností vybudování obytného podkroví. Vytápění ÚT kotlem na TP s

možností přepojit na elektrokotel. Veřejný vodovod i vlastní studna. Obecní kanalizace. Plynová přípojka v blízkosti. Udržovaný dům je v původním stavu s dřevěnými okny. Lokalita vilové čtvrti na okraji Tábora v blízkosti přírody, lesa. Výborná dopravní dostupnost, zastávka MHD nedaleko. Doporučujeme prohlídku. Výhodné financování zajistíme.

Aktualizace: 2019-07 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Okraj obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 102 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 890 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 788 m<sup>2</sup> Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické Odpad: Veřejná kanalizace

### Nabídka rodinného domu, pozemek 948 m<sup>2</sup> ulice Kánišova, Sezimovo Ústí

4 200 000 Kč



Nabízíme k prodeji dvojpodlažní rodinný dům na pozemku o velikosti 948 m<sup>2</sup> s krásnou zahradou v obci Sezimovo Ústí. Dům je ve velmi dobrém stavu, obytná část 5+1 je po kompletní rekonstrukci, část domu byla nově přistavěna. V přední části domu se nachází byt 2+kk v původním udržovaném stavu. Dům je napojen na el., obecní vodovod a kanalizaci, na pozemku se nachází vlastní studna. Vytápění ústřední kotle na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Bytové jednotky jsou propojeny společnou chodbou, oba byty mají zároveň vlastní vchod ze zahrady. Dům je částečně podsklepen. Přístup do technické místnosti a kotelny je ze zahrady. Dispozice domu: Byt 2+kk: 1. patro - obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s toaletou.

Byt 5+1 (po rekonstrukci): 1. patro - kuchyň, jídelna, obývací pokoj, zádveř, koupelna s toaletou, 2. patro - ložnice, 2x pokoj, příprava na pokoj, půda. Dostatek úložného prostoru na zahradě zajišťuje dřevěná kolna, na kterou navazuje venkovní posezení s výhledem do zahrady. Vzrostlá udržovaná zahrada je velkou předností této nemovitosti. V přední části najdete zapuštěný bazén a dětský koutek, zadní část zahrady slouží jako užitková.

Aktualizace: 26.06.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 144 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 190 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 948 m<sup>2</sup> Rok rekonstrukce: 2008 Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

### Tabulka – sumarizace porovnávaných nemovitostí včetně příslušenství

Označení	Lokalita	Popis	Nabídková cena	Redukce pramene ceny	Poloha	Velikost	Velikost pozemku	Stav	Úvaha zpracovatele ocenění	KC	Cena
			Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Kč
1	Horky	RD	4 490 000	0,90	0,99	0,97	1,03	1,00	0,95	0,94	4 300 521
2	Horky	RD	4 450 000	0,90	0,98	0,97	0,99	1,00	0,95	0,89	4 479 669
3	Sezimovo Ústí	RD	4 200 000	0,90	0,90	0,99	0,99	1,03	0,94	0,85	4 426 025
<b>Průměrná cena (zaokrouhlená)</b>										<b>Kč</b>	<b>4 402 072</b>

Poznámka:

Jeví-li se srovnávací nemovitost v daném kritériu lepší, je koeficient větší než 1 a naopak.

**Cena obvyklá indikovaná porovnávací metodou .... 4 400 000 Kč**

### Zhodnocení

Dům byl porovnán s rodinnými domy obdobného typu v dané lokalitě. Oceňovaná nemovitost je z hlediska realitního trhu zajímavá, je v klidném místě s pěknou zahradou, u domu je garáž i zastřešení stání na auto.

Cena obdobných nemovitostí se může pohybovat v rozmezí 4 300 000 – 4500 000 Kč.

Pokud bude dům nabízen na realitním trhu, je vhodné nabízet jej i za cenu vyšší, a pokud nebude po nemovitosti v dané relaci poptávka je možné cenu snížit.

**Vzhledem ke stavu domu a jeho poloze, při zvážení všech okolností, při porovnání s internetovou nabídkou a situací na současném realitním trhu, cenu nemovitostí porovnávací metodou jako celku stanovuji na 4 400 000 Kč.**

## **Rekapitulace – cena obvyklá**

**Rodinný dům čp. 197 s pozemky ..... 4 400 000,- Kč**

**Cena obvyklá: 4 400 000,- Kč**

Slovy: čtyřimilionyčtyřistatisíc Kč

Ing. Pavel Šebelle  
Hradiště 31  
397 01 Písek  
Tel.: 724 724 705

V Písku, 5.7. 2019

**Pozn.:** Obecně platí, že vlastník není povinen prodávat či jinak převádět nemovitost za cenu v odhadu, v tržním ocenění. Skutečná výše ceny při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné. Skutečná výše ceny např. při prodeji nemovitosti aj., vychází ze vzájemné dohody obou stran. Na její výši mají vliv různé činitele např. stáří, stav, velikost nemovitosti, okamžitá poptávka v daném čase, poloha, dostupnost, příp., další náklady na rekonstrukci či modernizaci, dokončení nebo údržbu, ale i např. subjektivní postoj konkrétního kupujícího k předmětu koupě. Skutečná cena se určí nabídkou na trhu. Zpravidla je nemovitost nejdříve nabízena za vyšší cenu a v případě malé poptávky je postupně cena snižována, konečnou cenu v nabídce si vždy stanoví vlastník sám, výše nabídky určuje také rychlost realizace prodeje.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí. .

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

## **D. Seznam příloh**

- 1) výpis z KN
- 2) kopie mapy KN
- 3) fotodokumentace

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 6. 2006 č.j.: Spr 1432/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1038/66-2019 do znaleckého deníku svazek č. 4.  
Posudek obsahuje celkem 9 stran, 6 stran textu a 3 strany příloh.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 66-2019.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce