NABÍDKA K PRODEJI MAJETKU - VEŘEJNÁ SOUTĚŽ

Insolvenční správce vyhlašuje veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. NOZ, za těchto podmínek:

- Prodávající:
  - INSKOL v.o.s., insolvenční správce dlužníka Kocanda Matěj, Na Vyhlídce 873, Protivín, IČO: 03662578, RČ: 940616/1677
  - sídlo: Hrnčířská 42/5, Fryštát, 733 01 Karviná
  - IČ: 06953859
  - Dále také „vyhlašovatel nebo insolvenční správce".
- Insolvenční správce si vyhrazuje právo odmítnout veškeré zaslané nabídky.
- Lhůta k podávání nabídek je stanovena od 11.8.2020 do 31.08.2020. Stanovuje se lhůta procesně právní, tj. lhůta je zachována, pokud nabídka bude poslední den odevzdána k poštovní přepravě.
- Předmětem prodeje je soubor nemovitostí včetně všech jejich součástí a příslušenství, a to:
  - Ideální spoluvlastnický podíl ve výši ½ na následujících nemovitostech:
    - pozemek parc.č. st. 806, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (LV č. 984);
    - pozemek parc.č. st. 807, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (LV č. 984);
  - Pozemek parc.č. 487/11 (LV č. 1194);

  vše v katastrálním území Vlachovo Březí, obec Vlachovo Březí, okres Prachatice.

- Způsob prodeje je stanoven dle § 289 IZ – mimo dražbu.
- Nabídky na koupi předmětu prodeje zasílejte písemně s podpisem oprávněné osoby na adresu:
  - **INSKOL v.o.s., insolvenční správce dlužníka Kocanda Matěj, Hrnčířská 42/5, Fryštát, 733 01 Karviná.**
- Nabízená kupní cena musí být uvedena v korunách českých, kdy musí být uvedena jednoznačná a nezaměnitelná částka.
- Insolvenční správce si vyhrazuje právo uveřejněné podmínky soutěže měnit nebo soutěž bez uvedení důvodu zrušit.
- Zaslané nabídky nelze měnit nebo doplňovat, a to ani chyby v nich obsažené.
- Lhůta k výběru nejvhodnější nabídky vyhlašovatelem končí nejpozději 30.09.2020. Navrhovatelé nabídek, jež nebyly vybrány, budou o tomto písemně informováni dopisem zaslaným na adresu, kterou uvedou ve své nabídce.
- Účastníci nemají nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů spojených s účastí v této soutěži.
- Posouzení nabídek bude provedeno insolvenčním správcem v součinnosti se zajištěným věřitelem, případně insolvenčním soudem. Bude vybrána nabídka, která nejlépe vyhovuje, kdy stěžejním kritériem bude výše nabízené kupní ceny a schopnost tuto cenu uhradit. Insolvenční správce si však vyhrazuje volnost výběru nabídky.
- Prohlídky předmětu prodeje realizuje insolvenční správce po předchozí domluvě na telefonním čísle.: 730 150 551.

Mgr. Bc. Michael Štefánek

Digitálně podepsal Mgr. Bc. Michael Štefánek
Datum: 2020.08.10 10:29:59 +02'00'

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 5752-103/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemku parc.č. st. 806, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, na pozemku parc.č. st. 807, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (LV č. 984) a pozemku parc.č. 487/11 (LV č. 1194), včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vlachovo Březí, obec Vlachovo Březí, okres Prachatice

Objednatel posudku:

Kotaba a spol.
jako insolvenční správce dlužníka Matěje Kocandy
Svatováclavská 97/6
733 01 Karviná-Fryštát
k sp. zn. **KSCB 41 INS 29614/2019**

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro insolvenční řízení **sp. zn. KSCB 41 INS 29614/2019**

Podle stavu ke dni 17. 2. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 21 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 11. 3. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem v insolvenci nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název:	Jiné stavby bez čp/če, vč. pozemků a parc.č. 487/11
Adresa:	Vlachovo Březí
Okres:	Prachatice
Obec:	Vlachovo Březí
Katastrální území:	Vlachovo Březí

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 17. 2. 2020 za účasti znalce

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 984 a 1194 pro k.ú. Vlachovo Březí ze dne 3. 1. 2020
Kopie katastrální mapy.
Doplňující údaje poskytnuté objednavatelem
Informace získané z realitních serverů a databáze znalce
Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene

5. Vlastnické a evidenční údaje

a) Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 984 zapsán:

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kocanda Matěj, Na Vyhlídce 873, 39811 Protivín		**1/2**
Kužvart Václav, U Sídliště 271, 38422 Vlachovo Březí		**1/2**

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kocanda Matěj
Zahájení exekuce - Kocanda Matěj

b) Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 1194 zapsán:

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Kocanda Matěj, Na Vyhlídce 873, 39811 Protivín

Omezení vlastnického práva:

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Parcela: 487/6

  Povinnost k

  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 20.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2004.**

  V-769/2004-306

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno užívání**

  - bezplatné a doživotní

  Oprávnění pro

  Kocandová Eva, Na Vyhlídce 873, 39811 Protivín, RČ/IČO:

  Povinnost k

  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2013.**

  V-1140/2013-306

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  zařízení distribuční soustavy, dle listiny a GP č.1226-542/2017

  Oprávnění pro

  E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. PI-014330045015/005 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2017 09:20:00. Zápis proveden dne 06.12.2017.**

  V-4308/2017-306

  Pořadí k **10.11.2017 09:20**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kocanda Matěj

Zahájeny pozemkové úpravy

Zahájení exekuce - Kocanda Matěj

Dále je v části B „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B“ uvedeno:

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**
Oprávnění pro
Parcela: 487/11
Povinnost k
Parcela: 487/6

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 20.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2004.**
V-769/2004-306

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Prachatice, jižně od centra města Vlachovo Březí, v rekreační lokalitě. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů pro rekreaci. Přístup k pozemku parc.č. 487/11 je přes pozemek parc.č. 1209 (ve vlastnictví města Vlachovo Březí). Přístup k jiným stavbám bez č/če je přes pozemek parc.č. 487/6 (ve vlastnictví třetí osoby – není právně ošetřen přístup).

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši ½ na pozemku parc.č. st. 806, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, na pozemku parc.č. st. 807, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (LV č. 984) a pozemkem parc.č. 487/11 (LV č. 1194), včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vlachovo Březí, obec Vlachovo Březí, okres Prachatice.

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k rekreaci
- dostatečná výměra pozemku parc.č. 487/11

Negativa oceňované nemovité věci:
- přístup k jiným stavbám bez čp/če je přes pozemek ve vlastnictví třetí osoby
- věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 487/11

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé
II) Ocenění spoluvlastnického podílu
III) Ocenění věcných břemen a jiných práv

Přílohy:
- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

A) Popis nemovitých věcí na LV č. 984

A.1) stavby:

- Jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 806

Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu, zděné konstrukce, s pultovou střechou. Střešní krytina je z osinkocementových šablon. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou jednoduchá, vrata dřevěná.

Zastavěná plocha činí 20 m^2.

Stavbu lze využít ke skladování.

- Jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 807

Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu, dřevěné konstrukce, s nízkou sedlovou střechou. Venkovní úprava povrchů je provedena nátěrem. Okna jsou jednoduchá s okenicemi. Podlahy jsou betonové s textilními krytinami. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva.

Zastavěná plocha činí 19 m^2.

Stavba je užívána jako stavba pro rekreaci.

A.2. Pozemky

Parc.č. st. 806	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 20 m2
Parc.č. st. 807	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 19 m2

B) Popis nemovitých věcí na LV č. 1194

B.1) Pozemky

Parc.č. 487/11	ovocný sad	o výměře 3 221 m2

Půdorysně má tvar přibližně obdélníku, je svažitého terénu a je využíván jako zahrada a ovocný sad. Dle Územního plánu obce se pozemek nachází v plochách rekreace.

B. 2) Součásti a příslušenství:

Venkovní úpravy – oplocení, brána
Trvalé porosty - převážně ovocné stromy

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci do dvou částí: a) ocenění nemovitých věcích na LV č. 984; b) ocenění nemovitých věcí na LV č. 1194.

a) ocenění nemovitých věcích na LV č. 984

V současné době se ve Vlachově Březí a okolí (cca 5-15 km) se běžně obchoduje se stavbami pro rekreaci, či zahradami. Se stavbami pro rekreaci bez pozemku zahrady, s nezajištěným přístupem se v místě ani v širším okolí běžně neobchoduje. Pro srovnání není k dispozici dostatečný vzorek obdobných pozemků. Jelikož nabídka pozemků není dostatečná a pro srovnávací metodu není k dispozici dostatečný vzorek obdobných nemovitých věcí, použil znalec pro zjištění ceny obvyklé náhradní metodiku. Ocenění provedl dle oceňovacích předpisů.

Na základě výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou oceňovaného pozemku takto:

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.

Název předmětu ocenění:	Jiné stavby bez čp/če, vč, pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Vlachovo Březí
	384 22 Vlachovo Březí
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Vlachovo Březí
Katastrální území:	Vlachovo Březí
Počet obyvatel:	1 713

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **735,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}877}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}910}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Ostatní neuvedené	VI	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}748}$

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

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}656}$

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

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}681}$

Jiná stavba bez čp/če (součást parc.č. st. 806)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	20,00 m^2	2,60 m	52,00
Součet	**20,00 m^2**		**52,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	52,00 / 20,00	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	20,00 / 1	= 20,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(20)*(2,60)	=	52,00 m^3
zastřešení	20*0,5*0,5	=	5,00 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	52,00 m^3
zastřešení	Z	5,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		57,00 m^3

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,13
Koeficient vybavení K_4:					**0,8213**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2500
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8213
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**5 169,62**
Plná cena: 57,00 m^3 * 5 169,62 Kč/m^3	**=**	**294 668,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**49 209,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,681
Cena stavby CS	**=**	**33 511,74 Kč**
Jiná stavba bez čp/če (součást parc.č. st. 806) - zjištěná cena	**=**	**33 511,74 Kč**

<u>Jiná stavba bez čp/če (součást parc.č. st. 807)</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 727,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	19,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	19,00 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(19)*(2,80)	=	53,20 m^3
zastřešení:	19*1*0,5	=	9,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**62,70 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 30 let:

s = 1 - 0,005 * 30 = **0,850**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}850 = \mathbf{0{,}403}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,910**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,748**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 727,- Kč/m^3 * 0,403 = 1 098,98 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 62,70 m^3 * 1 098,98 Kč/m^3 * 0,910 * 0,748= 46 902,97 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 46 902,97 Kč

<u>Pozemky</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,910**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,748**

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,910 * 1,000 * 0,748 = **0,681**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	214,-	0,681		145,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 806	20	145,73	2 914,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 807	19	145,73	2 768,87
Stavební pozemky - celkem			39		**5 683,47**

Pozemky - zjištěná cena celkem **=** **5 683,47 Kč**

REKAPITULACE

1. Jiná stavba bez čp/če (součást parc.č. st. 806) 33 511,70 Kč
2. Jiná stavba bez čp/če (součást parc.č. st. 807) 46 903,- Kč
3. Pozemky 5 683,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 86 098,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 86 100,- Kč

Takto zjištěnou cenu znalec považuje za cenu obvyklou.

b) ocenění nemovitých věcí na LV č. 1194

V současné době se ve Vlachově Březí a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje s pozemky zahrad (pozemky pro rekreaci). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 180 až 300,- Kč/m2 pozemku,** dle velikosti pozemku, umístění v lokalitě, příslušenství (staveb, venkovních úprav, atd.), apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 4 – 7 %.

Příklady srovnávaných nemovitých věcí:

1) Pozemek k rekreaci, Husinec-Výrov, okr. Prachatice
Cena: 150 000,- Kč (tj. 195,- Kč/m2)
Výměra: 770 m2

Pozemek s výměrou 770 m2. V KN jako ostatní plocha, neplodná půda s náletem dřevin na okraji lesa a louky se západní orientací 250 m nad Husineckou přehradní nádrží. Skryté místo přístupné po obecní cestě vhodné k rekreaci či umístění včelína.

Zdroj: sreality.cz, březen 2020

2) Pozemek k rekreaci nebo bydlení, ul. Žižkova, Vlachovo Březí, okr. Prachatice
Cena: 552 069,- Kč (tj. 189,- Kč/m2)
Výměra: 2 921 m2

Pozemek se nachází na klidném místě v okolí krásná příroda s jedinečným výhledem na celé město. V územním plánu obce se jedná o plochu určenou k bydlení. Sítě v dosahu.

Zdroj: sreality.cz, březen 2020

3) Pozemek k rekreaci, Vimperk I, okr. Prachatice
Cena: 745 800,- Kč (tj. 200,- Kč/m2)
Výměra: 3 729 m2

Pozemek veden jako trvalý travní porost a je dle územního plánu města Vimperk v zastavitelném území s funkčním využitím plochy rekreace. Přípustné jsou změny staveb, výstavba nových objektů. Výšková hladina zástavby stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží.

Zdroj: sreality.cz, březen 2020

4) Pozemek k rekreaci, Volyně, okr. Strakonice
Cena: 336 000,- Kč (tj. 280,- Kč/m2)
Výměra: 1 200 m2

Územní plán umožňuje využití k individuální rekreaci s výstavbou nových rekreačních objektů, zahrad, staveb souvisejících s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku. Technické informace: Přístupová cesta na pozemek je z nově upravené obecní komunikace. S parkováním osobních aut vlastníků parcel se počítá na vlastním pozemku. Rozvod elektřiny je na hranici pozemku. Vodní zdroj je možno zajistit vrtanou studnou.

Zdroj: sreality.cz, březen 2020

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na možné další využití, velikost pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, možnému dalšímu využití, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou ve výši **150,- Kč/m2 pozemku.**

Ocenění pozemku:

Výměra pozemku parc.č. 487/11:	3 221 m2
Cena obvyklá za 1 m2 pozemku:	150,- Kč

Cena obvyklá pozemku parc.č. 487/11 činí (orientační): 483 150,- Kč

Cena obvyklá pozemku parc.č. 487/11 činí (zaokrouhleno): 483 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši ½ na LV č. 984:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: **86 100,- Kč**

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2: **43 050,- Kč**

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: (snížení o 20%): **34 440,- Kč**

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (zaokrouhleno): 34 400,- Kč

III. Ocenění právních vad a jiných práv na LV č. 1194

III.I) Ocenění věcných břemen na LV č. 1194:

Omezení vlastnického práva:

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 487/6
  Povinnost k
  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 20.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2004.**
  V-769/2004-306

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Věcné břemeno chůze a jízdy:	**- 10 000,- Kč**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy, dle listiny a GP č.1226-542/2017**
  Oprávnění pro
  E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400
  Povinnost k
  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. PI-014330045015/005 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2017 09:20:00. Zápis proveden dne 06.12.2017.**
  V-4308/2017-306

  Pořadí k **10.11.2017 09:20**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Věcné břemeno zřizování a provozování distr.soustavy:	**- 10 000,- Kč**

- **Věcné břemeno užívání - bezplatné a doživotní**
  Oprávnění pro
  Kocandová Eva, Na Vyhlídce 873, 39811 Protivín, RČ/IČO:

  Povinnost k
  Parcela: 487/11

  Listina **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2013.**
  V-1140/2013-306

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Tato věcná břemena mají výrazný negativní dopad na poptávku a do cen nemovitých věcí. Věcné břemeno v tomto rozsahu výrazně znehodnocuje zatíženou nemovitou věc.

Není na trhu běžné, aby se obchodovalo s nemovitými věcmi zatíženými takovýmito věcnými břemeny, a ani zájem o koupě takovýchto nemovitých věcí není veliký. Z tohoto důvodu **se jedná o obtížně obchodovatelnou nemovitost.**

Jelikož neexistuje rozvinutý trh s nemovitými věcmi zatíženými věcnými břemeny užívání, je ocenění provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 3 má vliv na snížení: lokalita nemovité věci (v lukrativních lokalitách bude snížení menší, než u nemovitých věcí v lokalitách nepreferovaných), technický stav nemovité věci (u nemovitých věcí ve velmi dobrém technickém stavu bude snížení nižší než u nemovitých věcí se zanedbanou údržbou), stáří oprávněného ze služebnosti (u mladšího oprávněného bude snížení obvyklé ceny vyšší než u staršího oprávněného) a velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovité věci (pokud je služebnost zřízena na celou nemovitou věc, bude snížení vyšší než u služebnosti na část nemovité věci). Snížení se doporučuje stanovit ve výši 50 – 90 %.

Vzhledem k rozsahu omezení vlastnického práva (užívání celé nemovité věci), s přihlédnutím k věku oprávněného z věcného břemene, ocenění této právní vady odhaduji odborným odhadem ve výši 50 % z její ceny obvyklé.

Ocenění věcného břemene: (483 000 * 0,5) = 241 500,- Kč

Věcné břemeno užívání:	**- 241 500,- Kč**

III.II) Ocenění jiných práv na LV č. 1194:

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro
Parcela: 487/11

Povinnost k
Parcela: 487/6

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 20.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2004.**

V-769/2004-306

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Věcné břemeno chůze a jízdy:	**+ 10 000,- Kč**

C. Rekapitulace

1.a) Cenu obvyklou: spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemku parc.č. st. 806, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, na pozemku parc.č. st. 807, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če (LV č. 984), odhaduji ve výši

34 400,- Kč

Slovy: třicet-čtyři-tisíc-čtyři-sta-korun-českých

1.b) Cenu obvyklou: pozemku parc.č. 487/11 (LV č. 1194), včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vlachovo Březí, obec Vlachovo Březí, okres Prachatice, odhaduji před zohledněním právních vad a jiných práv ve výši

483 000,- Kč

Slovy: čtyři-sta-osmdesát-tři-tisíce-korun-českých

2) Ocenění věcných břemen a jiných práv na LV č. 1194 činí:

Věcné břemeno chůze a jízdy: **- 10 000,- Kč**
Slovy: deset-tisíc-korun-českých

Věcné břemeno zřizování a provozování distr.soustavy: **- 10 000,- Kč**
Slovy: deset-tisíc-korun-českých

Věcné břemeno užívání: **- 241 500,- Kč**
Slovy: dvě-stě-čtyřicet-jeden-tisíc-pět-set-korun-českých

Věcné břemeno chůze a jízdy: **+ 10 000,- Kč**

3) Cenu obvyklou: pozemku parc.č. 487/11 (LV č. 1194), včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vlachovo Březí, obec Vlachovo Březí, okres Prachatice, odhaduji po zohlednění právních vad a jiných práv ve výši

231 500,- Kč

Slovy: dvě-stě-třicet-jeden-tisíc-pět-set-korun-českých

V Ostravě, 11. 3. 2020

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

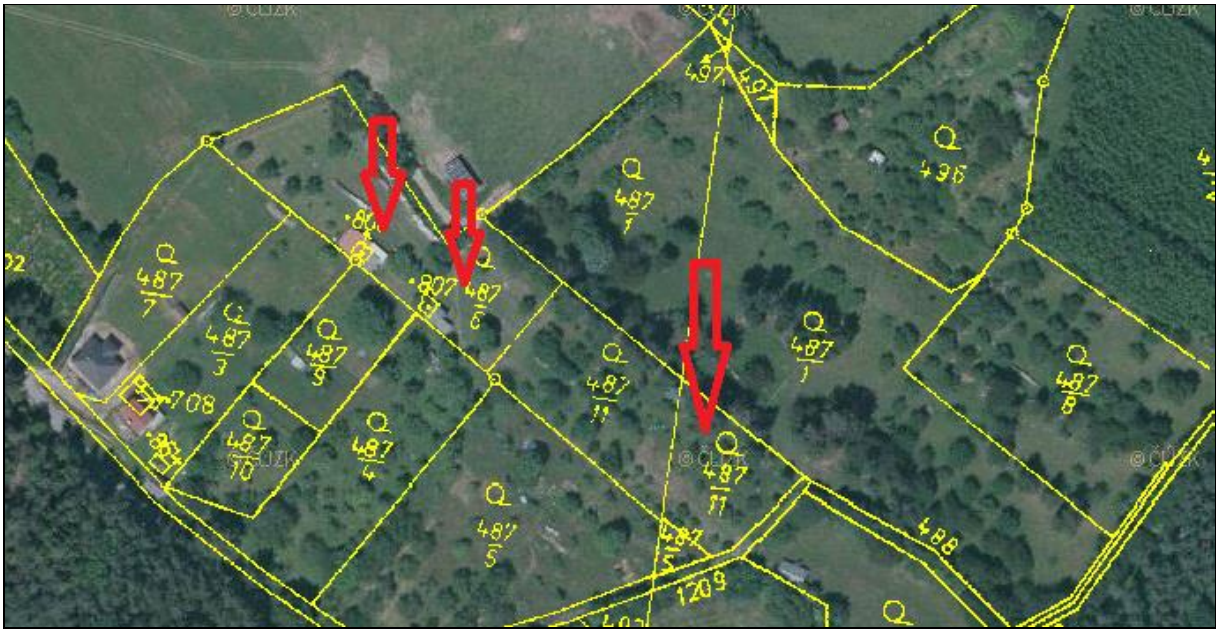
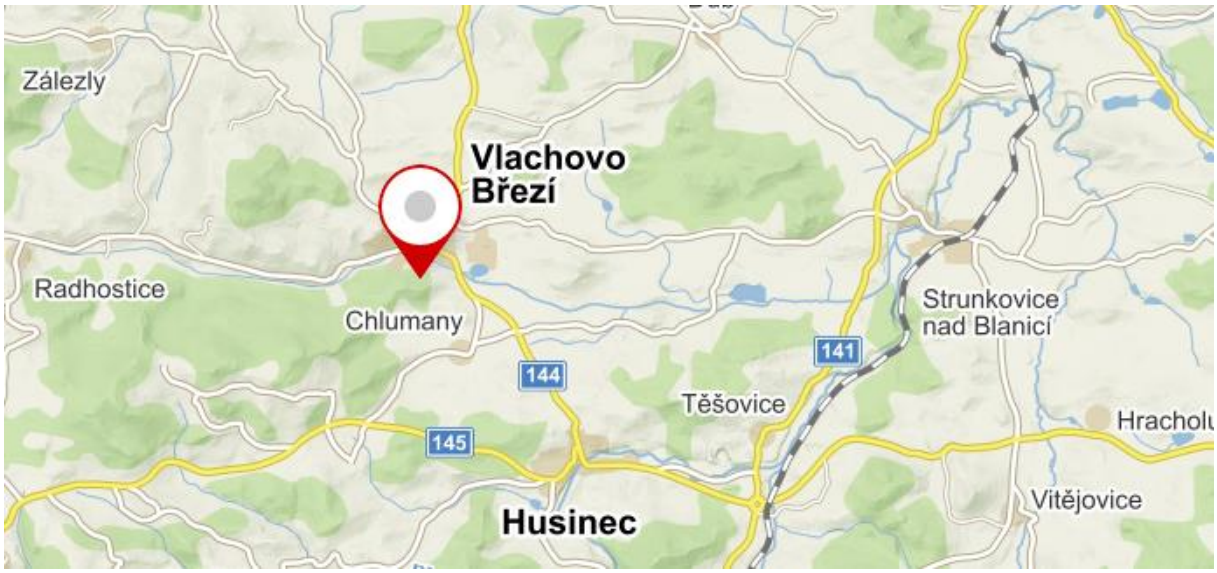
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5752-103/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Nemovité věci na LV č. 984

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí