

Okres: České Budějovice
Obec : Hartmanice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3564/320/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektů bývalé zemědělské usedlosti (rodinných domů) č.p.6 a č.p.44 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Hartmanice u Žimutic a obci Hartmanice, okres České Budějovice

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 17.října 2013.

A.Podklady pro ocenění:

a)List vlastnictví č.657 pro k.ú.Hartmanice u Žimutic, okres České Budějovice ze dne 22.8.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem

b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.657 pro k.ú.Hartmanice u Žimutic, okres České Budějovice ze dne 22.8.2013

Vlastnické právo:

Ciroková Hana č.p.44, 373 65 Hartmanice

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 17.října 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětné nemovitosti jsou objekty zemědělské usedlosti č.p.6 a č.p.44 (jedná se o 2 rodinné domy) s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Hartmanice u Žimutic a obci Hartmanice, okres České Budějovice, které jsou umístěny v zastavěné části obce u asfaltové komunikace procházející obcí. Vesnice Hartmanice se nachází v okrese České Budějovice a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Týn nad Vltavou. Obec Hartmanice se rozkládá asi 29 kilometrů severně od Českých Budějovic a dvanáct kilometrů východně od města Týn nad Vltavou. Osídlení této menší vesnice dosahuje zhruba počtu 160 obyvatel. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod. Vesnice Hartmanice leží v průměrné výšce 474 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1219. Celková katastrální plocha obce je 897 ha, z toho orná půda zabírá 69%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekty samostatně stojících rodinných domů č.p.6 a č.p.44. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří dřevník, stodola, jezírko, venkovní úpravy a pozemky. Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt č.p.6 se nachází na st.p.č.4/1 o výměře 296 m². Objekt č.p.44 se nachází na st.p.č.4/3 o výměře 146 m². Dále k objektům náleží st.p.č.4/2 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o výměře 1377 m², st.p.č.104 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10 m², p.č.33 – zahrada o výměře 3095 m², p.č.34 – zahrada o výměře 625 m², p.č.2359/11 – zahrada o výměře 138 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objekty rodinných domů. Dále k objektům rodinných domů patří st.p.č.104 – zastavěná plocha a

nádvoří o výměře 10 m² a p.č.2385/1 - ostatní plocha, silnice o výměře 28 m². Tyto pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část obce.

Rodinný dům č.p.6

Rodinný dům v obci Hartmanice, okres České Budějovice obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Na obytnou část rodinného domu navazuje hospodářská část zemědělské usedlosti, Rodinný dům je zděný (zdivo smíšené) a má jedno nadzemní podlaží. Střeška sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná, dveře dřevěné, vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný až podprůměrný. Objekt byl vybudován na začátku minulého století a od 70-tých let minulého století není obýván.

Rodinný dům č.p.44

Rodinný dům v obci Hartmanice, okres České Budějovice obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. V 1.NP. se nachází byt 3+1 s příslušenstvím a v podkroví se nachází byt 2+1 s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má technické podlaží, jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. Střeška sedlová, krytina eternitové šablony, krov dřevěný, schody teracové, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní bříazolit, okna dřevěná, dveře dřevěné, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný. Rodinný dům je užíván od roku 1977.

Nemovitosti byly na žádost objednatele oceněny bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektů bývalé zemědělské usedlosti (rodinných domů) č.p.6 a č.p.44 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Hartmanice u Žimutic a obci Hartmanice, okres České Budějovice

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směnena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Štipoklasy, **cena 2 350 000,- Kč**



Rodinný dům využívaný jako rekreační chalupa vhodný i k trvalému bydlení. Vedle domu je samostatná přízemní chalupa o velikosti 2+1 s novou koupelnou s WC a garáží, využitelná pro rekreaci nebo jako ubytování v soukromí. Za domem je samostatná stodola s garáží a dílnou. Na ní přiléhá vozovna s letní místností. Mezi objekty je zatravněný dvůr - zahrada. Všechny stavby jsou ve velmi dobrém technickém stavu s výbornou údržbou a tvoří uzavřený areál s hlavní bránou a vstupem. Zastavěná plocha a zahrada o celkové výměře 1.141m². V rodinném domě

je byt o velikosti 3+kk s koupelnou, WC a komorou. Možnost vestavby dalšího samostatného bytu do podkroví. Vytápění lokální na tuhá paliva. Napojeno na elektřinu, vodu z vlastního zdroje a kanalizaci. Využíváno jako letní byt a ubytování. Možnost využití jako RD, chalupa nebo pension.

Rodinný dům, Dynín, **cena 2 295 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji krásný statek v malebné vesničce Dynín v Jižních Čechách o celkové výměře 1765m² a obytnou plochou cca.150m². Dispozičně 3+1 s příslušenstvím – obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyň, koupelna s WC, chodba, zádveří, spíž a kotelna. Dále 2x garáž, sklady, velký přístřešek k jakémukoliv využití, zahrada a další pozemek za statkem. Vytápění řešeno kotlem na tuhá paliva, kotlem na plyn a krbem v obývacím pokoji. El. 230/400V. Statek je po celou dobu udržovaný v dobrém stavu, plně obyvatelný. Naprosté soukromí a klid v centru vesničky s návesním rybníčkem. Nádherná příroda přímo vybízí k výletům a procházkám po okolí. Krajské město České Budějovice vzdálené 25km

Rodinný dům, Pelejevická, Dolní Bukovsko, **cena 2 100 000,- Kč**



Prodej RD se dvěma byty 3+kk, s garáží a zahradou na klidném místě v Dolním Bukovsku. Třípodlažní dvougenerační dům je celkově podsklepen (garáž, kotelna,

prádelna...). Voda a kanalizace obecní, ohřev vody el.bojler, topení kotlem na tuhá paliva (brikety, dřevo). Zastavěná plocha domu činí 126 m² a okrasná zahrada je o ploše 944 m². Prodej domu v rámci insolvenčního řízení.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 500 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3564/320/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.345/2013.

V Hradci Králové dne 17.října 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.657 pro k.ú.Hartmanice u Žimutic, okres České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2013 08:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 536075 Hartmanice

Kat.území: 797031 Hartmanice u Žimutic

List vlastnictví: 657

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ciroková Hana, č.p. 44, 37365 Hartmanice	705322/1219	

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	4/1	296	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	4/2	1377	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St.	4/3	146	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	104	10	zastavěná plocha a nádvoří	stavba IV 642	
	33	3095	zahrada		zemědělský půdní fond
	34	625	zahrada		zemědělský půdní fond
	2359/11	138	zahrada		zemědělský půdní fond
	2385/1	28	ostatní plocha	silnice	

Stavby					
	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Hartmanice, č.p. 6		bydlení		St. 4/1
	Hartmanice, č.p. 44		bydlení		St. 4/3

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 1.500.000,- Kč s příslušenstvím

a budoucí pohledávky do celkové výše 2.250.000,- Kč + 2.250.000,- Kč, vzniklé do 30.6.2037.

AKCENTA, spořitelni a úvěrni družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851	Stavba: Hartmanice, č.p. 6 Stavba: Hartmanice, č.p. 44 Parcela: St. 4/3 Parcela: 33 Parcela: St. 104 Parcela: 2359/11 Parcela: 2385/1 Parcela: St. 4/2 Parcela: St. 4/1 Parcela: 34	V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301 V-6344/2012-301
---	--	--

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2012.

V-6344/2012-301

D Jiné zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2013 08:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 536075 Hartmanice

Kat.území: 797031 Hartmanice u Žimutic

List vlastnictví: 657

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

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Změna číslování parcel		
	Parcela: 2385/1	Z-17346/2011-301
o Změna výměr obnovou operátu		
	Parcela: 2385/1	Z-17346/2011-301

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.16D-2002/2010 -59 ze dne 31.05.2011. Právní moc ke dni 31.05.2011.

Z-12000/2011-301

Pro: Ciroková Hana, č.p. 44, 37365 Hartmanice

RČ/IČO: 705322/1219

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.16D-1424/2011 -21 ze dne 16.1.2012, právní moc dne 9.2.2012 a opravné usnesení č.j. 16D 1424/2011-26 ze dne 9.2.2012, právní moc dne 29.2.2012.

Z-5504/2012-301

Pro: Ciroková Hana, č.p. 44, 37365 Hartmanice

RČ/IČO: 705322/1219

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
33	74710	3095
34	74710	625
2359/11	74710	138

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotožil:

Vyhотовeno: 22.08.2013 08:53:36

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoženo dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

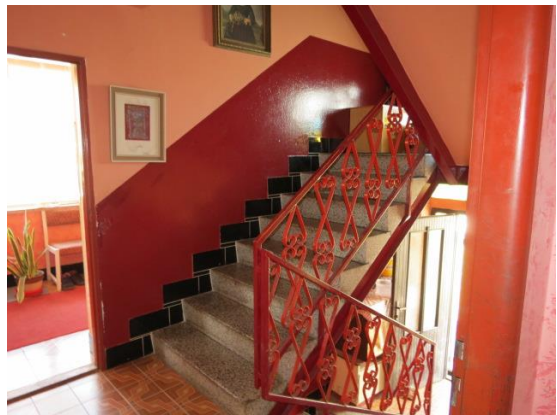
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Hartmanice u Žimutic a obec Hartmanice, okres České Budějovice



Fotodokumentace nemovitosti:







Mapa

