

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17077

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Úněšov

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Úněšov, k.ú. Úněšov

Adresa nemovité věci: č.p. 84, 330 38 Úněšov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 9418/12 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

240 000 Kč

Datum místního šetření: 2.10.2018

Stav ke dni:

31.10.2018

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 27

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.10.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 9/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 84 Úněšov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 38/1 (zahrada) a pozemku parc. č. 1650 (ostatní plocha) vše v kat. území Úněšov, obec Úněšov, část obce Úněšov, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 235.

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

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav 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.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy*

mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.8.2018 pod č.j. 144 EX 9418/12-135.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.10.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Místopis

Obec Úněšov se nachází zhruba 24 km severozápadně od Plzně na silnici I/20 Plzeň – Karlovy Vary. V obci najdeme obecní úřad, poštu, knihovnu, mateřskou školu, sportovní hřiště, kostel a hřbitov. V obci Úněšov má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice. Od osídlení obce v r. 1945 je stále aktivní SDH, požárníků. Až do roku 1972 měli k dispozici motorovou stříkačku a požární zbrojnici při silnici 193 pod kostelem. Úněšov leží na silnici I/20 Plzeň - Karlovy Vary. Tato silnice prochází obcí a rozděluje ji na horní, větší a dolní část. Na návsi je křižovatka silnic II/193 směr Stříbro a II/204 směr Kaznějov, které vycházejí ze silnic I/20. Směrem k Číhané je za obcí odbočka silnice III/193 směr Manětín.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Úněšov“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:						
parc. č. 710/1	Obec Úněšov					

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, přízemní rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody, komín, vikýř a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová nebo dřevěná zdvojená. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka je břizolitová, sokl v 1. NP je obložen. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

V suterénu budovy se nachází komerční prostor - hospoda.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 9/3 se nachází stavba rodinného domu č.p. 84. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 138 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 38/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 251 m² a pozemek parc. č. 1650, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 448 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, travnaté, udržované, mírně svažité. Na pozemku se dále nachází kolna, garáž. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 710/1.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 2.10.2018, bez přítomnosti majitelů. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: V suterénu budovy se nachází komerční prostor - hospoda.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Úněšov

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 84 Úněšov

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Úněšov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Lité, Zdroj: www.sreality.cz - ID 4128			
Popis:	Stavební parcela o celkové výměře 1394 m ² . Součástí stavebního pozemku je stavba (stodola), která má výměru 230 m ² . Součástí kanalizace, elektřina, užitková voda, nedaleko pozemku studna.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,05
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
499 000	1 394	357,96	0,90	321,36

Název:	Pozemek Perharec, Zdroj: www.sreality.cz - ID 648996			
Popis:	Stavební pozemek o výměře 2399 m ² v obci Pernarec. Na pozemek je přivedena elektřina a kanalizace. Voda je z vlastního vrtu. Pozemek je oplocen (částečně betonovým designovým plotem, který zajišťuje klid a soukromí na pozemku, a částečně pletivem, před nímž jsou vysazeny tůje). Vjezd na pozemek pojezdovou branou na dálkové ovládání.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,85
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 100 000	2 399	458,52	0,74	340,24

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 9/3	138	331,00	1 / 1	45 678
zahrada	38/1	251	331,00	1 / 1	83 081
ostatní plocha	1650	448	331,00	1 / 1	148 288
Obvyklá cena před korekcí ceny					277 047
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	46 174,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	27 704,70
Celková výměra pozemků			837	Hodnota pozemků celkem	27 705

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 84 Úněšov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	837,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

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

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Penzion Úterý-Vidžín
Popis:	V přízemí je restaurace s barem a venkovní zahrádkou, WC, kuchyně, sklady a koupelna s WC pro personál. V 1. patře jsou 4 pokoje (12 lůžek), 2 sprchové kouty

a 2 x WC. V mezipatře a v podkroví možnost vybudovat byty nebo další pokoje pro penzion. Dům je z 1/2 podsklepen, vytápěn kotlem na dřevo/plyn, má plastová okna a plechovou střechu, na které jsou umístěny solární kolektory sloužící k výrobě elektřiny. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod, odpad do septiku s trativodem.

Pozemek: 590,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID 612812

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 999 000 Kč	1,04	2 085 263 Kč

Název: Penzion Hracholusky

Popis: Penzion s výhledem na Hracholuskou přehradu je rozdělen na obytnou část a restauraci s kuchyní a skladem. Obytná část zahrnuje celkem 6 pokojů s kapacitou cca 14 osob, v 1.NP se nacházejí tři pokoje s vlastním sociálním zařízením, ve 2.NP se nacházejí dva pokoje se společným sociálním zařízením na chodbě, na podlaží se nachází též komora, ideální na uskladnění prádla a dalších věcí. Jeden pokoj je v přístavku za restaurací s vlastním sociálním zařízením. Na pozemku se dále nachází samostatná chatka se sprchou pro tři osoby. Pokoje jsou vybaveny lůžky a ledničkami. K dispozici je krytá terasa (15 m²) na posezení. Do restaurace je vchod z ulice přes letní terasu (33 m²). Restaurace se skládá ze dvou místností, z nich v jedné je bar, za kterým se nachází kuchyň a sklad. Ve sklepě je místnost na uskladnění sudů, ve výčepu je prosklená lednice, za kuchyní ve skladu dvě velké lednice s mrazáky. Pro hosty restaurace je vybudováno vlastní sociální zařízení.

Pozemek: 720,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,97
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID N77889

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 800 000 Kč	0,90	2 520 385 Kč

Název: Restaurace Plasy

Popis: Restaurace s ubytováním a pozemkem s celkovou výměrou 673 m² v Plasích, okres

Plzeň - sever. Dům v několika letech procházel postupně rekonstrukcí. Je zde nová střecha, dřevěná okna, střešní krytina Bramac, fasáda, Dům, který je z poloviny podsklepen je dispozičně členěn v přízemí na restauraci. Je zde výčep - 6 míst, lokál - 36 míst, salonek - 12 míst, kuchyně, kancelář, sklad a sociální zařízení pro personál i hosty. V prvním patře je momentálně 6 pokojů pro hosty s 18 lůžky, chodba, WC pro pány a dámy a společné sprchy. Dále objekt nabízí podkroví, které není využité. Ohřev vody a vytápění je zajištěno plynovým kotlem, nebo lze přitápět kotlem na TP. Voda je užívána z městského řádu a odpady jsou svedeny do kanalizace.

Pozemek: 673,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID 10700-2MA

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 195 000 Kč	0,81	2 598 512 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 085 263 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 401 387 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 598 512 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		2 401 387 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 401 387
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 6,00 =	400 231,17
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	240 138,70
Výsledná porovnávací hodnota		240 139 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Úněšov

27 700,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 84 Úněšov

240 139,- Kč

Porovnávací hodnota

240 139 Kč

Hodnota pozemku

27 705 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 15 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

240 000 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 9/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 84 Úněšov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 38/1 (zahradka) a pozemku parc. č. 1650 (ostatní plocha) vše v kat. území Úněšov, obec Úněšov, část obce Úněšov, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 235 v objektivní zaokrouhlené výši **240.000,- Kč**.

V Praze 31.10.2018

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

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

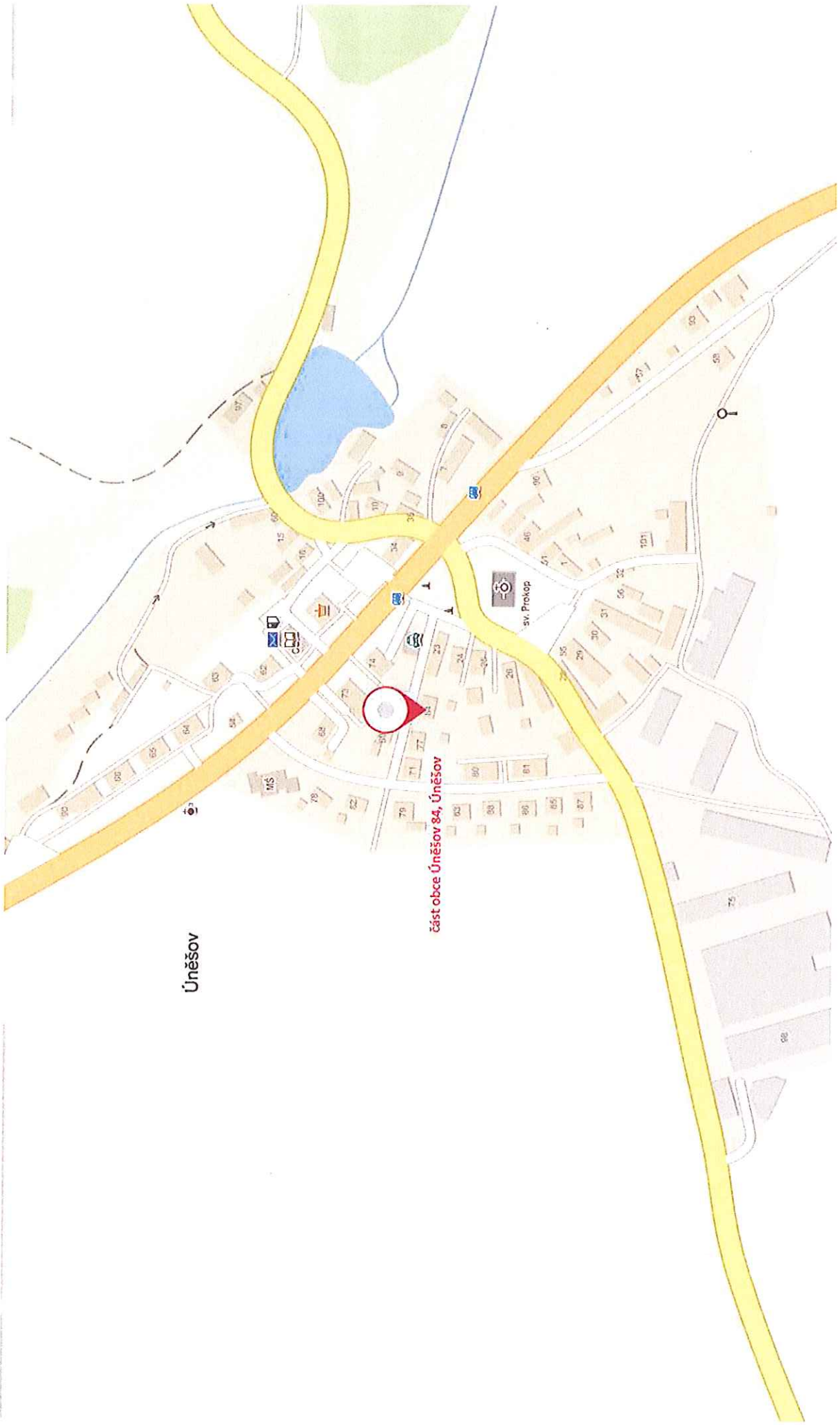
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17077 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 235	23
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







Úněšov

část obce Úněšov 84, Úněšov

