

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17541

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Třemošná

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Třemošná, k.ú. Třemošná
Adresa nemovité věci: Tyršova č.p. 155, 330 11 Třemošná

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

Adresa objednavatele: 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 3496/18 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****900 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.01.2019

Stav ke dni:

01.02.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 01.02.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1167 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 155 Třemošná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1168 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 1171 (zahrada) vše v kat. území Třemošná, obec Třemošná, část obce Třemošná, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 663.

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 prodeji 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 prodejů), 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 potenciačních 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 potenciačních 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 dikce 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 objednávkou znaleckého posudku ze dne 18.12.2018 pod č.j. 144 EX 3496/18-37.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 15.01.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie - Usnesení soudu o dědictví 11 D-442/2016 ze dne 26.10.2016.

Informace poskytnuté od přítelkyně spoluvlastníka pana Petra Karafiáta.

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

Město Třemošná se nachází v Plzeňském kraji, cca 29 km severovýchodně od města Stříbro, cca 17 km severozápadně od města Rokycany a cca 7 km severně od krajského města Plzeň. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Zdravotní péči ve městě zajišťuje zdravotnický dům s ordinacemi odborných lékařů. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města v ulici Tyršova č.p. 155 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Třemošná, u pošty“ se nachází cca 90 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Třemošná u Plzně“ se nachází cca 260 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 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):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1218/7

Město Třemošná, Sídliště 992, 33011 Třemošná

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Na obytnou část domu navazuje hospodářská stavba. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny a bleskosvodem. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Dům má dispozici 2+1. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou opatřeny PVC nebo keramickou dlažbou. V koupelně je vana a WC. Dům je celkově ve špatném stavu a je vhodný k rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizaci. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je bojlerem.

Na pozemku parc. č. 1167 stojí stavba rodinného domu č.p. 155. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 383 m². Na pozemku parc. č. 1168 stojí zemědělská stavba bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 69 m². Pozemek parc. č. 1171 je v katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 289 m². Pozemky jsou rovinnaté, travnaté a udržované. Pozemky společně tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemky jsou oploceny drátěným a zděným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a zděná kolna s pultovou střechou s krytinou z vlnovek. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 1218/7, který je ve vlastnickém právu města Třemošná.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 15.01.2019 za účasti přítelkyně spoluvlastníka pana Petra Karafiáta. 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 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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 Třemošná

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 155 Třemošná

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Třemošná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Kyšice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 663694

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Kyšice. Celková plocha pozemku je 854 m². Příjezd k pozemku zajišťuje vlastní přístupová cesta, která slouží i okolním parcelám. Součástí cesty bude i veřejná kanalizace, na kterou je možno se připojit. Na hranici pozemku je již přivedený elektrický proud, vodu je nutno řešit vlastní vrtanou studnou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 090 000	854	2 447,31	0,81	1 987,83

Název: Chotíkov, zdroj: www.sreality.cz - ID: B31112KB

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Chotíkov. Celková plocha pozemku je 900 m². Je vydáno stavební povolení, na pozemku je již vybudována betonová základová deska s přípojkami. K pozemku je příjezdová cesta v šíři cca 4 m od místní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 600 000	900	2 888,89	0,73	2 111,85

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	1167	383	2 050,00	1 / 1	785 150
zastavěná plocha a nádvoří	1168	69	2 050,00	1 / 1	141 450
zahradá	1171	289	2 050,00	1 / 1	592 450
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 519 050
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	759 525,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	607 620,00
Celková výměra pozemků			741	Hodnota pozemků celkem	607 620

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 155 Třemošná

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	741,00 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:	Rodinný dům Dýšina
Lokalita:	ulice Náměstí Míru
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Dýšina v ulici Náměstí Míru. Jedná se

o přízemní budovu zděné konstrukce. Dům je v původním stavu, ke kompletní rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 588 m². Nemovitá věc je připojena na elektřinu. Ostatní inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace) jsou vedeny v komunikaci na hranici pozemku a lze se na ně připojit. Na pozemku je vlastní studna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 588,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
071-N03417

Cena
2 300 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,97

Upravená cena
2 231 000 Kč

Název: Rodinný dům Vochov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vochov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1102 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Na pozemku je vlastní kopaná studna. K domu patří zahrada a dvě zděné kolny, využívané jako dílna a sklad. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 102,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
RS305117

Cena
2 900 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,82

Upravená cena
2 378 000 Kč

Název: Rodinný dům Horní Bříza

Lokalita: ulice U Kapličky

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Horní Bříza v ulici U Kapličky. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Budova je před

rekonstrukcí. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2331 m². IS: vlastní kopaná studna, možnost napojit na veřejný vodovod. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvodem ústředního topení. Přípojka na plyn u objektu není. K domu patří zahrada, dvě stodoly, garáž a chlévy. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 331,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,84
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 657849

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 290 000 Kč	0,68	2 237 200 Kč

Název: Rodinný dům Újezd

Lokalita: ulice Na Radosti

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Újezd v ulici Na Radosti. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyně, koupelna, toaleta, komora a chodba s verandou. Byla provedena částečná rekonstrukce podlah, rozvodů vody a koupelny. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 178 m². Nemovitá věc je připojena na veškeré dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je ústřední plynové. K domu patří zpevněný dvůr. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 178,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 13631

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 799 000 Kč	0,77	2 155 230 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 155 230 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 250 358 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 378 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 250 358 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

2 250 358

Velikost spoluvlastnického podílu

* 1,00 / 2,00 = 1 125 179,00

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických
podílů

* 0,80 = 900 143,20

Výsledná porovnávací hodnota

900 143 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky Třemošná	607 620,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 155 Třemošná	900 143,- Kč

Porovnávací hodnota	900 143 Kč
Hodnota pozemku	607 620 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 skutečnostmi 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 34 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

900 000 Kč

slovy: Devětsettisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1167 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 155 Třemošná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1168 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 1171 (zahradka) vše v kat. území Třemošná, obec Třemošná, část obce Třemošná, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 663.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **900.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 01.02.2019

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

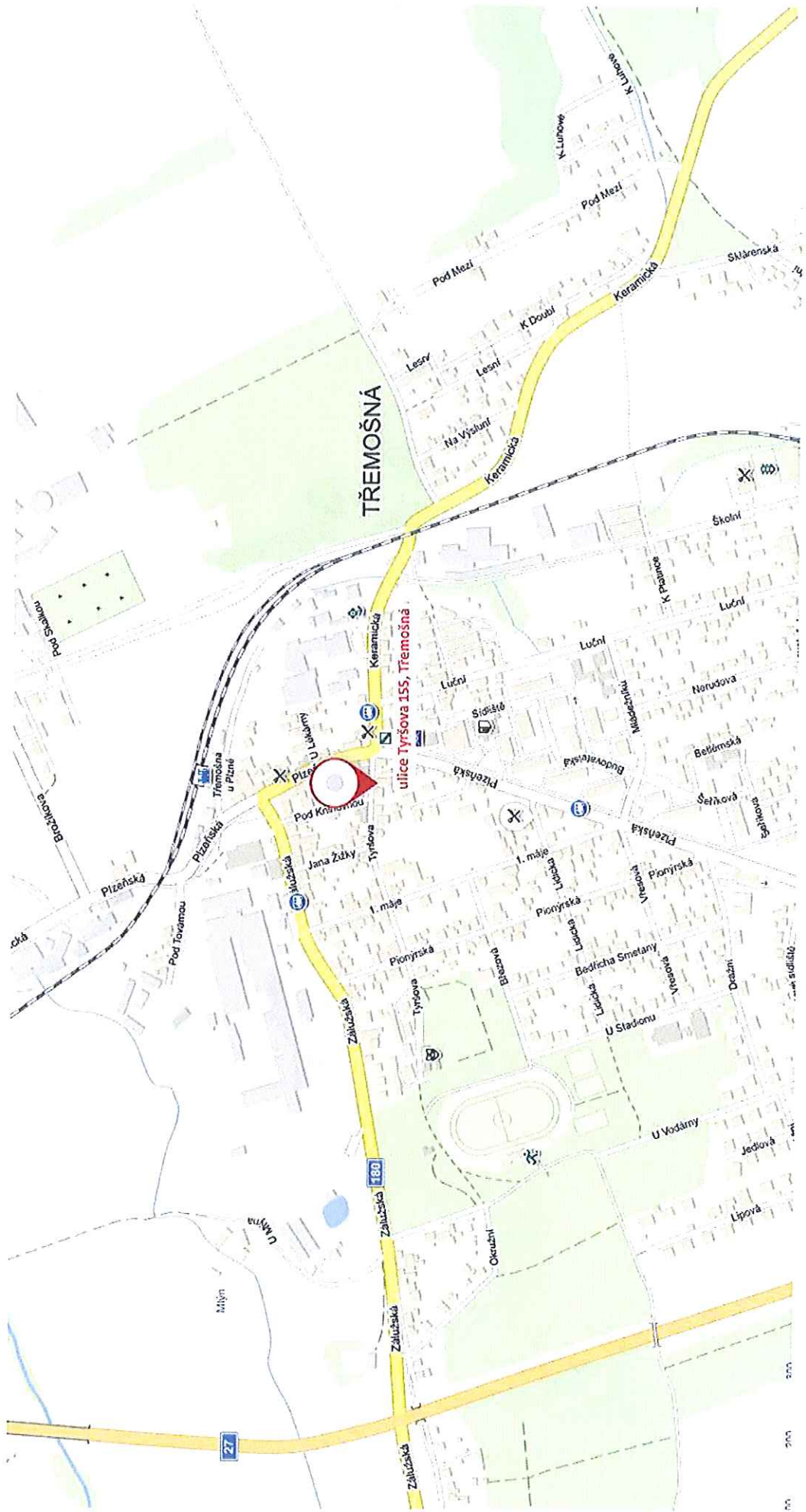
Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu 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 Ing. Michaela Holečková 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-17541 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 663	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2





TŘEMOŠNÁ

ulice Týšova 155, Třemošná

27

180

200
250

