ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-17361

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům Měčín**
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Měčín, k.ú. Měčín
Adresa nemovité věci:	Zámecká 74, 340 12 Měčín

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 1397/18 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**1 860 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.10.2018 Stav ke dni: 20.12.2018

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 20.12.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 34/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Měčín, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3009/7 (zahrada), vše v kat. území Měčín, obec Měčín, část obce Měčín, okres Klatovy, zapsáno na LV 857.

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 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 nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních 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 potencionálních 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 ponížit, 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 13.9.2018 pod č.j. 144 EX 1397/18-61.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 18.10.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 13.9.2018.

Informace od manželky povinného.

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 Měčín se nachází v Plzeňském kraji, cca 37 km jižně od města Plzeň a cca 14 km severovýchodně od města Klatovy. 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 a základní škola. Ve městě se dále nachází knihovna, lékárna, pošta a restaurace. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Měčín v ulici Zámecká č.p. 74 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Měčín, u kostela" se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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:	
3149	Město Měčín, Farní 43, 34012 Měčín

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové plné. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž se dřevěnými dvoukřídlými vraty. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 5+1. V domě se nachází šatna (3,10 m^2), koupelna (12,51 m^2), pokoj (13,14 m^2), komora (1,70 m^2), pokoj (11,97 m^2), pokoj (14,88 m^2), pokoj (26,64 m^2), kuchyň (10,49 m^2), pokoj (18,54 m^2) a chodba (23,18 m^2). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je po rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva, krbem, a topnými panely. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 34/4 stojí stavba rodinného domu č.p. 74. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 346 m^2. Pozemek parc. č. 3009/7 je od stavebního pozemku St. 34/4 oddělený komunikací. Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený drátěným plotem. Na pozemku se nachází pergola. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3149 ve vlastnickém právu města Měčín.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 18.10.2018 za účasti manželky povinného. Bylo 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.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Měčín

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 74 Měčín

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Měčín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Švihov, zdroj: www.sreality.cz - ID: 2938**

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Švihov. Celková plocha pozemku je 2 027 m^2. Na pozemku se nachází městský vodovod, kopaná studna 6 m, elektřina, zapuštěná nádrž na srážkovou vodu a jímka. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
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 [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 165 000	2 027	574,74	0,86	**491,40**

Název:	**Týniště, zdroj: www.sreality.cz - ID: N1812575**
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Týniště. Celková plocha pozemku je 941 m^2. Elektřina je v dosahu, obecní vodovod se nachází na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
470 000	941	499,47	0,94	**469,75**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**480,58 Kč/m^2**

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 použitá 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. 34/4	346	481,00	1 / 1	166 426
zahrada	3009/7	204	481,00	1 / 1	98 124
Celková výměra pozemků			**550**	**Hodnota pozemků celkem**	**264 550**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 74 Měčín

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	550,00 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 použitá 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 K1 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 nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Měčín - Petrovice**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Měčín - Petrovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 936 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 282 m^2. Dům je podsklepený. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, pergola, skleník, kolny, přístřešek na dřevo, zastřešené stání pro 2 auta a hrubá stavba zděného, patrového domku s plánovanou dispozicí 3+kk. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 936,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,70
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,77
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 559

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 999 000 Kč	0,47	**1 879 225 Kč**

Název:	**Rodinný dům Neurazy - Klikařov**
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Neurazy - Klikařov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 878 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 300 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, dílna, stodola a skladovací prostory. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	878,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 182-N02248

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 200 000 Kč	0,82	**1 794 008 Kč**

Název:	**Rodinný dům Nepomuk**
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Nepomuk. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 750 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 250 m^2. Dům je podsklepený. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové a ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	750,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: N1609313

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 090 000 Kč	0,75	**2 312 076 Kč**

Název:	**Rodinný dům Žinkovy**
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Žinkovy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 638 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 164 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, pergola, skleník, chlév a bazén. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	1 638,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	0,89
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 490

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 800 000 Kč	0,81	**1 459 102 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 459 102 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 861 103 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 312 076 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**1 861 103 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**1 861 103 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Měčín 264 550,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 74 Měčín 1 861 103,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 861 103 Kč**
Hodnota pozemku	**264 550 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 32 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
1 860 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesáttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 34/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Měčín, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3009/7 (zahrada), vše v kat. území Měčín, obec Měčín, část obce Měčín, okres Klatovy, zapsáno na LV 857.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a pergola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.860.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

V Praze 20.12.2018

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

Znalecká doložka:	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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17361 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

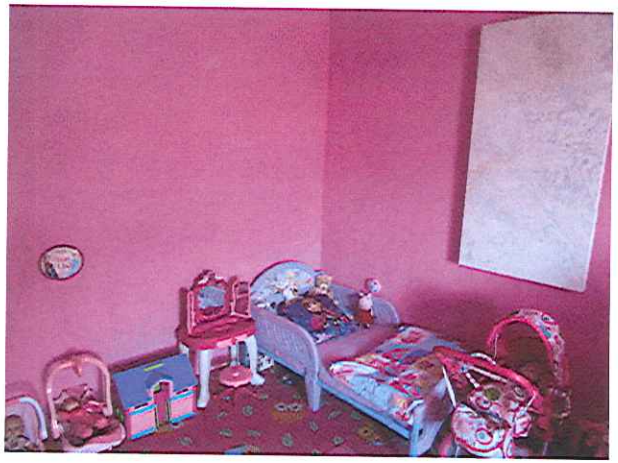
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 857	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

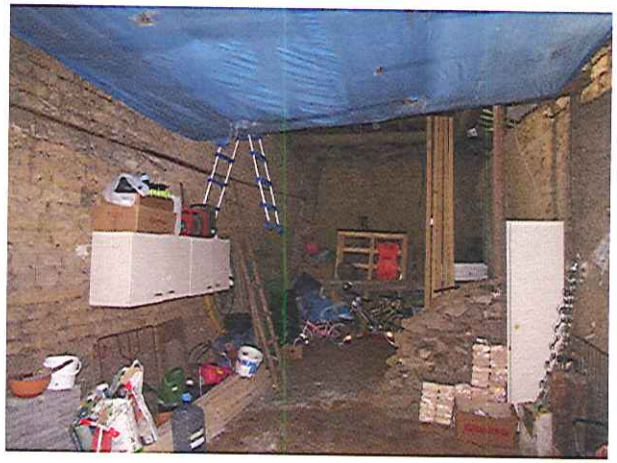
33
3011/8
342
36
3010/2
3149
3176
3009/8
315
34/1
321
3009/12
3009/9
34/4
3009/10
3009/7
3161
37/1
3100/18
3162
3009/4
3163
39
3009/5
Měčín
37/2
47/1
42/2
47/2
3165
38
3164
4916

Malinecká skála
508
Bočanův vrch
505
182
Malinecká
V Kerdi
Zámecká
Dvorská
Školní
Školní
MĚČÍN
ulice Zámecká 74, Měčín
Farní
Sadová
Farní
Za Rybníkem
Černovec
Černovec
Černovec
Třídvorka
117

74

FERNET





Měčín
3010/2
3009/8
3009/12
3009/10
3009/9
3009/7
3009/4
3009/5
3162
3163
3164
3165
3100/18
3149
3161
3170
321
34/1
34/4
37/1
37/2
38
39
42/2
47/1
47/2
36
33
4916