

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17809

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Klenčí pod Čerchovem

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Klenčí pod Čerchovem, k.ú. Klenčí pod Čerchovem

Adresa nemovité věci: č.p. 129, 345 34 Klenčí pod Čerchovem

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 13860/16 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

570 000 Kč

Datum místního šetření: 13.03.2019

Stav ke dni:

27.03.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.03.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 209/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 129 Klenčí pod Čerchovem, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 7/2 (zahrada) vše v kat. území Klenčí pod Čerchovem, obec Klenčí pod Čerchovem, část obce Klenčí pod Čerchovem, okres Domažlice, zapsáno na LV 286.

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.02.2019 pod č.j. 144 EX 13860/16-66.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.03.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Usnesení o dědictví 10 D 264/2005-13.

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.

Místopis

Obec Klenčí pod Čerchozem se nachází v Plzeňském kraji, cca 8 km jižně od města Poběžovice, cca 14 km jihozápadně od města Horšovský Týn a cca 8 km západně od města Domažlice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje zdravotnické středisko a lékárna. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, dětské hřiště a jiná sportoviště, dům s pečovatelskou službou a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části obce Klenčí pod Čerchozem č.p. 129 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Klenčí pod Čerchozem, STEATIT“ se nachází cca 260 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Klenčí pod Čerchozem“ se nachází cca 980 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<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 checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - zastavba RD	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:			
parc. č. 2417/1	Městys Klenčí pod Čerchozem, č. p. 118, 34534 Klenčí pod Čerchozem		
parc. č. 2455/2	Městys Klenčí pod Čerchozem, č. p. 118, 34534 Klenčí pod Čerchozem		

Celkový popis

Jedná se přibližně o polovinu samostatně stojícího rodinného domu s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

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

Na pozemku parc. č. St. 209/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 129. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 332 m². Pozemek parc. č. 7/2 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 209/1 a tvoří s ním jeden funkční celek přibližně obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 310 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem s vjezdovými vraty a brankou. Na pozemcích se nachází porosty a stodola. Konstrukce stodoly je ze smíšeného zdiva, střecha je sedlová s krytinou z tašek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 2417/1 a parc. č. 2455/2, které jsou ve vlastnickém právu městysu Klenčí pod Čerchovem.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 13.03.2019. 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 Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna:

- věcné břemeno užívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemku parc. č. St. 209/1 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem a

- věcné břemeno spoluužívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemkům parc. č. St. 209/1 a parc. č. 7/2 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Klenčí pod Čerchovem

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 129 Klenčí pod Čerchovem

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno užívání a spoluužívání

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Klenčí pod Čerchovem

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Chodov, zdroj: www.sreality.cz - ID: 13/4142

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Chodov. Celková plocha pozemku je 1000 m². Pozemek disponuje inženýrskými sítěmi - elektřina, vodovodní řad, veřejná kanalizace a v dosahu plyn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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]
740 000	1 000	740,00	0,86	636,40

Název: Česká Kubice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 281/3441

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Česká Kubice. Celková plocha pozemku je 1651 m². Na hranici pozemku je možné se připojit na inženýrské sítě - vodovod, kanalizaci a el. energii. Přístup je po pozemku ve společném vlastnictví majitelů okolních parcel.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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]
1 154 049	1 651	699,00	0,86	601,14

Zjištěná průměrná jednotková cena

618,77 Kč/m²

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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 209/1	332	619,00	1 / 1	205 508
zahrada	7/2	310	619,00	1 / 1	191 890
Celková výměra pozemků			642	Hodnota pozemků celkem	397 398

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 129 Klenčí pod Čerchovem

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 642,00 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 nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Klenčí pod Čerchovem
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Klenčí pod Čerchovem. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům je částečně podsklepený. Dispozice: přízemí - vstup, chodba, kuchyně, obytná místnost, ložnice, schodiště. Podkroví - volný půdní prostor. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 280 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Možnost napojení na veřejnou kanalizaci, rozvody plynu a telekomunikační rozvody. Vytápění budovy je lokální kamny na tuhá paliva. K domu patří zahrada, hospodářská přístavba - stodola a kolna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	280,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,07
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
228318

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
630 000 Kč	0,83	522 900 Kč

Název: Rodinný dům Domažlice**Lokalita:** část obce Havlovice

Popis: Na prodej rodinný dům o dispozici 2+1 nacházející se v obci Domažlice v části Havlovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům je částečně podsklepen a není vybaven koupelnou a toaletou. 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 925 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: vodu z vlastní studny, elektřinu a jímku. Je možnost napojení veřejné kanalizace a plyn je na hranici pozemku. K domu patří zahrada a stodola. Dům je vhodný k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 925,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
66/4142

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 095 000 Kč	0,54	591 300 Kč

Název: Rodinný dům Postřekov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Postřekov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Dům tvoří obytná část a na ni navazující stodola. V přízemí obytné části jsou dva pokoje, kuchyně a chodba, ze které vedou schody do patra domu, kde jsou dvě další místnosti. Dům je částečně podsklepen, sklep je klenbový kamenný. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 334 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, vlastní studnu a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. K domu patří zahrada, stodola, zděné kůlny a suché WC.

Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 334,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
xMVD6523

Cena

795 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,75

Upravená cena

596 250 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	522 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	570 150 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	596 250 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **570 150 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 570 150 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno užívání a spoluzívání

Věcné břemeno užívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemku parc. č. St. 209/1 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem a věcné břemeno spoluzívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemkům parc. č. St. 209/1 a parc. č. 7/2 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

RD - obvyklé nájemné: 24 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

24 000,- Kč/rok * 100 % = 24 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 24 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

24 000,- Kč * 10 let = 240 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 240 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky Klenčí pod Čerchovem	397 398,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 129 Klenčí pod Čerchovem	570 150,- Kč
3. Věcná břemena	
3.1. Věcné břemeno užívání a spoluužívání	240 000,- 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 27 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

570 000 Kč

slovy: Pětsetsedmdesát tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 209/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 129 Klenčí pod Čerchovem, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 7/2 (zahrada) vše v kat. území Klenčí pod Čerchovem, obec Klenčí pod Čerchovem, část obce Klenčí pod Čerchovem, okres Domažlice, zapsáno na LV 286.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **570.000,- Kč**.

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

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v užívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemku parc. č. St. 209/1 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem a věcné břemeno spočívající ve spoluužívání pro pana Jiřího Hollara s povinností k pozemkům parc. č. St. 209/1 a parc. č. 7/2 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem.

Na nemovité věci váznou výše uvedená věcná břemena. Znalecký ústav považuje výhodu

oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,- Kč.**

V Praze 27.03.2019

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

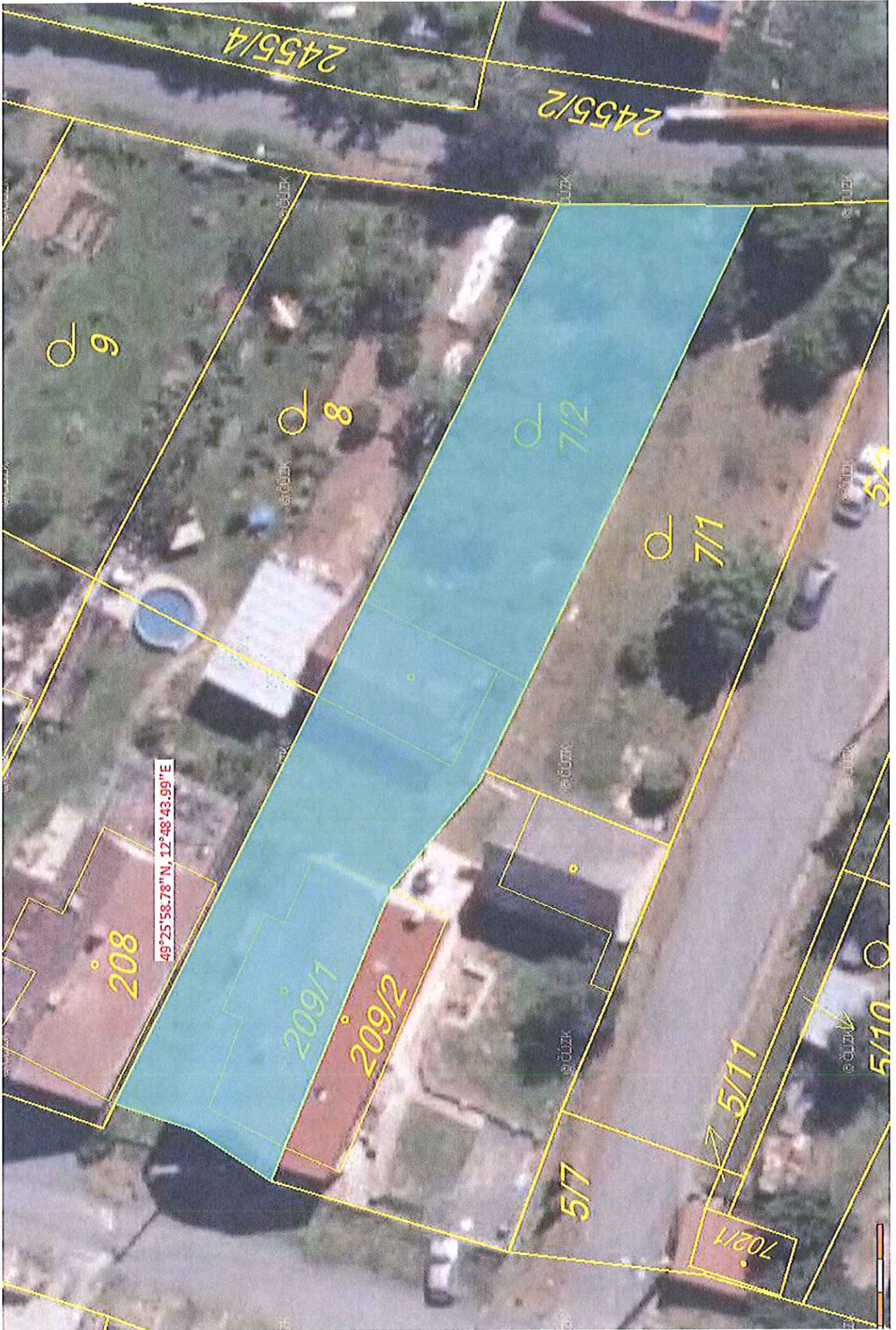
Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu 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-17809 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 286	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1





$49^{\circ}25'58.78''\text{N}, 12^{\circ}48'43.99''\text{E}$

208

209/1

209/2

5/7

5/11

5/10

709/1

7/1

7/12

8

9

2455/2

2455/4

