ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-18377

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům Jankovice**
Katastrální údaje:	Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Jankovice, k.ú. Jankovice u Přelouče
Adresa nemovité věci:	č.p. 16, 535 01 Jankovice

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa objednavatele:	Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

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 2550/18 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**240 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.6.2019 Stav ke dni: 17.07.2019

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 17.07.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Jankovice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 18 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Jankovice u Přelouče, obec Jankovice, část obce Jankovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 101.

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 nemovitá 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 4.6.2019 pod č.j. 144 EX 2550/18-70.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 27.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od spoluvlastnice Ludmily Kadavé.

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 Jankovice s cca 300 obyvateli se nachází v Pardubickém kraji, cca 4 km jihozápadně od města Přelouč, cca 15 km severovýchodně od města Čáslav a cca 12 km severozápadně od města Heřmanův Městec. Obcí protéká Senický a Kozašický potok a nachází se zde Senický rybník. Části obce jsou Jankovice, Kozašice, Seník. Jedná se o obec s malou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází fotbalové hřiště, ubytovací zařízení a hospoda. Dopravní obslužnost obce autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Jankovice č.p. 16 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Jankovice" se nachází cca 260 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: parc. č. 240/1	Obec Jankovice, č. p. 27, 53501 Jankovice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zčásti zděná a zčásti kamenná. Její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Střecha domu je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Budova není zateplená. Fasáda je v horším stavu. K domu náleží oplocená zahrada, na které se nachází zděná kolna a zděný chlév. Přístup k nemovité věci po místní zpevněné komunikaci.

Dispoziční řešení domu je 4+1. Koupelna je vybavena vanou. WC je suché. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou betonové, pokryté PVC.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. K dispozici je studna. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je lokální kamny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 7, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 830 m^2, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 16, kolnou a chlévem. Zbylou část pozemku tvoří dvůr. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 18, který je v KN veden jako zahrada, je o velikosti 274 m^2. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené pletivem. Na zahradě se nacházejí porosty a zpevněné plochy. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 27.6.2019. 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	Věcná břemena
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcné břemeno výměnku pro Annu Zákoutskou, č.p. 16 Jankovice s povinností k pozemku parc. č. St. 7.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemek Jankovice
2. Porovnávací hodnota
2.1. Rodinný dům č.p. 16 Jankovice
3. Věcná břemena
3.1. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jankovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Semtěš, okres Kutná Hora; zdroj: www.sreality.cz - ID: 56167**
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Semteš. Celková plocha pozemku je 1.182 m^2. Pozemek je mírně svažitý. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci. U pozemku je obecní kanalizace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,06
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
550 000	1 182	465,31	0,90	**418,78**

Název: **Pozemek Vyžice, okres Chrudim; zdroj: www.sreality.cz - ID: 3926982236**
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Vyžice. Celková plocha pozemku je 725 m^2. Pozemek je zasíťovaný. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,04
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]
442 250	725	610,00	0,89	**542,90**

Název: **Pozemek Choltice, okres Pardubice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 0452**
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Choltice. Celková plocha pozemku

je 1.205 m^2. Pozemek je obdélníkového tvaru. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
497 665	1 205	413,00	0,93	**384,09**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**448,59 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 7	830	449,00		372 670
zahrada	18	274	449,00		123 026
Obvyklá cena před korekcí ceny					495 696
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 3,00 =	165 232,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu				* 0,70 =	115 662,40
Celková výměra pozemků		**1 104**	**Hodnota pozemků celkem**		**115 662**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 16 Jankovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 104,00 m²

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 Bukovina u Přelouče, okres Pardubice**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bukovina u Přelouče. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.575 m^2. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a plynovod. K dispozici je studna. Odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola a chlévy.

Pozemek: 2 575,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	0,86
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 150/3969

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
900 000 Kč	1,13	**1 017 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Semteš, okres Kutná Hora**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Semteš. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 339 m^2. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a plynovod. Zdrojem vody je vlastní studna. Vytápění je lokální plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž, kolna a sklep.

Pozemek: 339,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,98
K7 Vliv pozemku	1,07

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 656324

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 060 000 Kč	0,96	**1 017 600 Kč**

Název: **Rodinný dům Žehušice, okres Kutná Hora**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Žehušice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 290 m^2. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Součástí střechy je střešní okno a komín. Dům je částečně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 3+kk. V 1. NP je dále koupelna, samostatné WC a sklad. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K dispozici je přípojka plynovodu. Vytápění je na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází altán.

Pozemek: 290,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,08
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: N78746

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 120 000 Kč	0,91	**1 019 200 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 017 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 017 933 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 019 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		**1 017 933 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 017 933
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00 =	339 311,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu	* 0,70 =	237 517,70
Výsledná porovnávací hodnota		**237 518 Kč**

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

Věcné břemeno výměnku pro Annu Zákoutskou, č.p. 16 Jankovice s povinností k pozemku parc. č. St. 7.

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 užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.
Obvyklé nájemné: 18 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %
18 000,- Kč/rok * 100 % = 18 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 18 000,- Kč
Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.
18 000,- Kč * 10 let = 180 000,- Kč

Věcné břemeno viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**180 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Ocenění věcného břemene činí	=	**60 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jankovice 115 662,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 16 Jankovice 237 518,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV 60 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**237 518 Kč**
Hodnota pozemku	**115 662 Kč**
Věcné břemeno	**60 000 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 9 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

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. St. 7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Jankovice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 18 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Jankovice u Přelouče, obec Jankovice, část obce Jankovice, okres Pardubice, zapsáno na LV 101.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna a chlév.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **240.000,- Kč.**

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

- věcné břemeno výměnku pro Annu Zákoutskou, č.p. 16 Jankovice s povinností k pozemku parc. č. St. 7 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **60.000,- Kč**.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. 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.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,- Kč**.

V Praze 17.07.2019

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. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

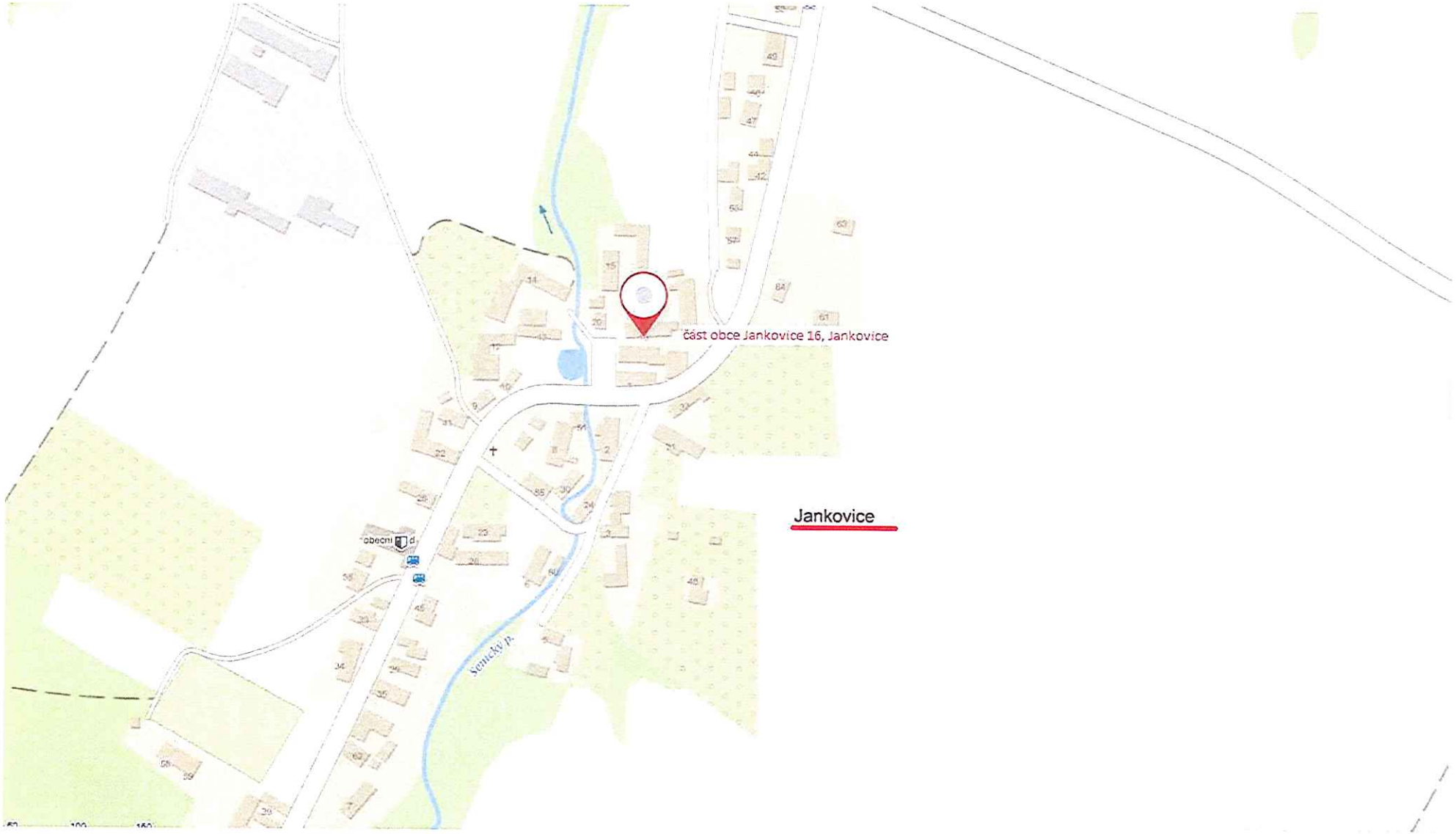
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18377 znaleckého deníku.

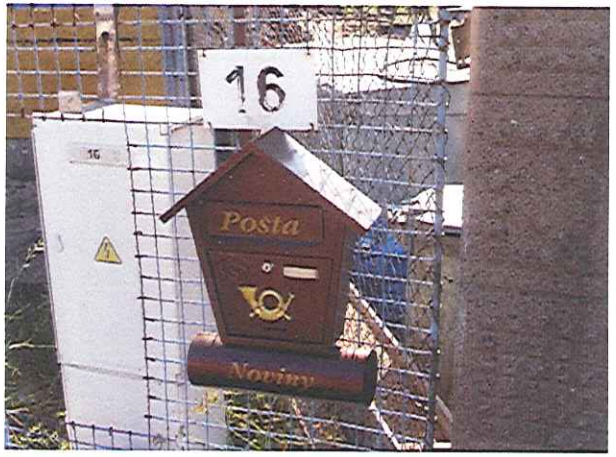
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 101	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Jankovice
18
17
240/1
240/7
240/19
240/12
240/13
240/14
240/6
240/9
240/11
240/10
240/15
242
254
157/1
157/4
157/5
157/6
155/1
155/2
158/3
158/6
158/7
51/5 II
51/6 II
51/7 II
51/8 II
30
40
50 m
Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová.ma

Jankovice


část obce Jankovice 16, Jankovice
Jankovice
obecní úřad
Senecký p.


16
Posta
Noviny

16
Posta