



Znalecká společnost s.r.o.

se sídlem Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00

144 EX 28207/12

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1079

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 3

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Ringhofferova 115/1

155 21, Praha 5 - Zličín

V Praze dne 30.8.2019

Věc: aktualizace ve věci 144 EX 28207/12, znalecký posudek č. ZP – 6759

Ohledání bylo provedeno dne 13.8.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Jedná se o řadový, krajní, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z pálených cihel, cihelných tepelně izolačních tvarovek a kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Budova je v počátku rekonstrukce. Krov je dřevěný. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených nových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stáří budovy je cca 105 let. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná špaletová. Fasáda budovy není zateplená, část vnější omítky je popraskaná. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí rodinného domu se nachází obytný prostor. Na obytný prostor navazuje hospodářská část budovy. Vstup do hospodářské části je dřevěnými vraty.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemky parc. č. 54/28 a parc. č. 55 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 38 a tvoří s ním jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost a zahrada, užívány jsou jako zahrada. Pozemky jsou rovinaté, travnaté nepravidelného tvaru. Celková plocha pozemků je 723 m². Pozemky jsou z části oplocené. Na části pozemků jsou opěrné zídky a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 1051/1 a parc. č. 1096, který je ve vlastnictví obce Čkyně.

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

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

Pozemky parc. č. 932/11, parc. č. 962/7, parc. č. 967/8 a parc. č. 967/9 spolu tvoří jeden funkční celek a nacházejí se cca 1,2 km jižně od stavebního pozemku parc. č. St. 38. Pozemky jsou nepravidelného tvaru a v

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

IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

Katastru nemovitostí jsou vedené jako ostatní plochy, trvalý travní porost a lesní pozemek. Celková plocha pozemků je 5 763 m². Na malé části pozemků se nacházejí porosty. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemky parc. č. 962/1, parc. č. 962/2 a parc. č. 967/4, který je ve vlastnictví obce Čkyně.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 699

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Onšovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Strakonice - část obce Přední Ptákovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID AJE0181-0003			
Popis:	K prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 6.827 m ² . Vedené jako orná půda (6.653 m ²) a ostatní plocha (174 m ²). Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Modlešovice, LV 155.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,99	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
180 916	6 827	26,50	0,89	23,59

Název:	Pozemek Čkyně, Zdroj: www.sreality.cz - ID AJE0217-0001			
Popis:	Orná půda o výměře 3.102 m ² . Vedené jako orná půda (318m ²), trvalý travní porost (1.950m ²), ostatní plocha (834m ²). Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Onšovice u Čkyně			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,02	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,01	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]

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

IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

93 060

3 102

30,00

0,93

27,90

Název: Pozemek Vacov - část obce Benešova Hora, okres Prachatice, Zdroj: www.sreality.cz - ID AJE0211-0002

Popis: K prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 4.190 m². Vedeno jako orná půda 4.085 m² a ostatní plocha 105 m². Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Čábuze, LV 395.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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]
125 700	4 190	30,00	0,90	27,00

Zjištěná průměrná jednotková cena**26,16 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené

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

IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

jednotkové ceny (IJTC_s) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitých věcí (JTC₀) a celkové výměry příslušné oceňované nemovité věci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	932/11	274	26,00		7 124
trvalý travní porost	962/7	5 446	26,00		141 596
lesní pozemek	967/8	35	26,00		910
lesní pozemek	967/9	8	26,00		208
Celková výměra pozemků		5 763	Hodnota pozemků celkem		149 838

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 18 Onšovice

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 723,00 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, včetně rizik.

Postup výpočtu

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

IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC₀) 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 Předslavice	
Popis:	Rodinný dům 2+kk, obytná plocha 60 m ² , celková rozloha pozemku 285 m ² . V koupelně vana. Podlahovou krytinu tvoří - dlažba a dřev. podlahy. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. K domu náleží sklad, kůlna o rozloze 15 m ² a zahrada se studnou o výměře 200 m ² . Dům je smíšený, má 2 podlaží a je v původním stavu.	
Pozemek:	285,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,97
K2 Velikosti objektu		1,05
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00
K6 Celkový stav		1,00
K7 Vliv pozemku		1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
769 000 Kč	0,96	738 240 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID 1209/3007

Název:	Rodinný dům Volyně	
Popis:	Dům má novou střechu a nová okna. Obytná část tvoří velkou klenutou předsíň, obývací pokoj, kuchyň, navazuje plánovaná koupelna, WC, ložnice a pokoj, zázemí, velká půda. Na obytnou navazuje kolna, dále je ve dvoře samostatný sklad i na garáž.	
Pozemek:	335,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,97
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95
K6 Celkový stav		1,00
K7 Vliv pozemku		1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID CHA011118

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


IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

Cena 600 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,86	Upravená cena 516 000 Kč
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Název:	Rodinný dům Tvrzice	
Popis:	Chalupa s uzavřeným dvorem (410 m ²) a zahradou (108 m ²) v obci Tvrzice. Obytná část se skládá ze dvou pokojů a kuchyně. Navazuje maštal, prostorná stodola a oplocená zahrada s trvalými porosty. Ve dvoře je zděná garáž a studna. Elektřina 220/380 V, topení na tuhá paliva.	
Pozemek:	184,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID 8572ch19</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,06	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
685 000 Kč	0,95	650 750 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	516 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	634 997 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	738 240 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	634 997 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	634 997 Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 38 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Onšovice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 54/28 (trvalý travní porost), parc. č. 55 (zahrada) vše v kat. území Onšovice u Čkyně, obec Čkyně, část obce Onšovice, okres Prachatice, zapsáno na LV 699 v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč**.

- pozemku parc. č. 932/11 (ostatní plocha), parc. č. 962/7 (trvalý travní porost), parc. č. 967/8 (lesní pozemek) a parc. č. 967/9 (lesní pozemek) vše v kat. území Onšovice u Čkyně, obec Čkyně, část obce Onšovice, okres Prachatice, zapsáno na LV 699 v objektivní zaokrouhlené výši **150.000,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.
jednatel

Znalecká společnost s.r.o., Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město,
IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: kancelar@znaleckaspolecnost.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 19713431910600

Společnost je zapsaná v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.

