

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18635

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům a pozemky Domažlice

**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 12361/14 (ocení stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 28.08.2019

Stav ke dni:

11.09.2019

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 11.09.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 246/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 516 Bezděkovské Předměstí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 599/35 (ostatní plocha), parc. č. 599/36 (ostatní plocha), parc. č. 599/37 (ostatní plocha), parc. č. 2914 (ostatní plocha), parc. č. 2951 (ostatní plocha) a parc. č. 3131/4 (lesní pozemek) vše v kat. území Domažlice, obec Domažlice, část obce Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice, zapsáno na LV 92.

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 potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování*

*stejně nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.07.2019 pod č.j. 144 EX 12361/14-80.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 28.08.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace poskytnuté od spoluvlastníka.

Územní plán Domažlice.

Kopie usnesení soudu o dědictví ze dne 15.11.2018.

Kopie ZP-16382.

#### **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. - Právnícké 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 Domažlice se nachází v Plzeňském kraji, cca 9 km jižně od města Horšovský Týn, cca 25 km západně od města Klatovy a cca 15 km severně od města Furth im Wald. Městem protéká řeka Zubřina. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech a v místních obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města v ulici Břetislavova č.p. 516 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Domažlice, Havlíčkova” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Domažlice město” se nachází cca 530 m od oceňované nemovité věci.

| SOUČASNÝ STAV |  |  | BUDOUCÍ STAV   |   |  |
|---------------|--|--|--|---|--|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | Okolí :  | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |  | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Přípojky:     | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II., III. tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Přístup k pozemku     | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky: |   |
| parc. č. 4780/1       | Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice   |
| parc. č. 2913         | Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice   |
| parc. č. 2955         | Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice   |
| parc. č. 3131/3       | Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice   |

## **Celkový popis**

### Rodinný dům

Jedná se o řadový, krajní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Okna domu jsou dřevěná. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, plné. Součástí domu je vestavěná garáž s dřevěnými dvoukřídlými vraty. K domu patří oplocený pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

1. nadzemní podlaží je částečně hospodářské. V domě je zádveří, chodba, koupelna, WC, kuchyně a pokoj. Schodiště je v havarijním stavu. Podlahy jsou opatřeny PVC a keramickou dlažbou. Vnitřní dveře jsou dřevěné, plné nebo částečně prosklené.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Vodovod a kanalizace jsou v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je radiátory. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 246/2 stojí stavba rodinného domu č.p. 516. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 412 m<sup>2</sup>. Pozemek je nepravidelného tvaru a je rovinatý. Pozemek je částečně oplocen dřevěným plotem. Na pozemku se nachází hosp. stavba. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 4780/1, který je ve vlastnickém právu města Domažlice.

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

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

### Pozemky

Pozemek parc. č. 599/35 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 3 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 599/36 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 4 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 599/37 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 1 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky jsou dle ÚP zařazeny v plochách výroby a skladování (VP). Pozemky jsou přístupné přes pozemky, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

Pozemek parc. č. 2914 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 3528 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 2914 je přístupný přes pozemek parc. č. 2913, který je ve vlastnickém právu města Domažlice. Pozemek parc. č. 2951 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 219 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 2951 je přístupný přes pozemek parc. č. 2955, který je ve vlastnickém právu města Domažlice. Výše uvedené pozemky jsou dle ÚP zařazeny v plochách zeleně na veřejných prostranstvích (ZV).

Pozemek parc. č. 3131/4 je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové výměře 163 m<sup>2</sup>. Pozemek je dle ÚP zařazen v plochách lesních (PUPFL). Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 3131/3, který je ve vlastnickém právu města Domažlice.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Napojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno. Přípojky nebylo možné ověřit.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 28.08.2019 za účasti spoluvlastníka.

## 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

Komentář: Pozemky parc. č. 599/35, parc. č. 599/36 a parc. č. 599/37 jsou přístupné přes pozemky, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### **Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### Rodinný dům

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 516 Bezděkovské Předměstí

### Pozemky

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí

1.2. Pozemky Bezděkovské Předměstí

1.3. Pozemek Bezděkovské Předměstí

## OCENĚNÍ

### Rodinný dům

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Domažlice, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 215417  
**Popis:** Samostatný stavební pozemek o celkové výměře 1.425 m<sup>2</sup> v zastavěné části města, určený platným územním plánem města Domažlice jako plocha pro bydlení.

#### Koeficienty:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 0,97 |
| velikost pozemku -           | 0,90 |
| poloha pozemku -             | 1,10 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,95 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 1 995 000      | 1 425                        | 1 400,00                                    | 0,82             | 1 148,00                              |

**Název:** Domažlice, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 695651

**Popis:** Stavební pozemek o celkové ploše 558 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek určen k bydlení v rodinných domech. Na pozemku stojí dvě garáže.

#### Koeficienty:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| redukce pramene ceny -   | 0,97 |
| velikost pozemku -       | 0,99 |
| poloha pozemku -         | 1,00 |
| dopravní dostupnost -    | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,95 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku -     | 1,00 |



|                              |                                     |  |                                |  |
|------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                     |  | 0,90                           |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 240 000                    | 558                                 | 2 222,22   | 0,82                           | 1 822,22                                     |

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**1 485,11 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **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.

| <b>Druh pozemku</b>                             | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková</b><br><b>cena</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Spoluvlastnický</b><br><b>podíl</b> | <b>Celková cena</b><br><b>pozemku</b><br>[ Kč ] |
|---|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| zastavěná plocha a nádvoří                      | St. 246/2         | 412                                 | 1 485,00  |  | 611 820   |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |                   |                                     |   |  | 611 820   |
| Velikost spoluvlastnického podílu               |                   |                                     |   |  |   |
|   |                   |                                     |   | * 1,00 / 4,00 =                        | 152 955,00                                      |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |                   |                                     |   | * 0,70 =                               | 107 068,50                                      |
| Rizika spojená s povodněmi                      |                   |                                     |   | * 0,90 =                               | 96 361,65                                       |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |                   | <b>412</b>                          | <b>Hodnota pozemků celkem</b>                             |  | <b>96 362</b>                                   |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 516 Bezděkovské Předměstí

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
| Plocha pozemku:        | 412,00 m <sup>2</sup> |

#### 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 sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

|        |  |
|--------|--|
| Název: | Rodinný dům Domažlice-Havlíčkova   |
| Popis: | Rodinný dům stavebně navazující na vedlejší rodinný dům s navazující zahradou a garáží v rušnější centrální části města v blízkosti historického centra. Zděný, přízemní, částečně podsklepený, rodinný dům se stávající bytovou jednotkou o velikosti 4+1 (4x místnost + kuchyně s jídelnou). V objektu RD, jehož původní stáří |

je cca 98 let, byla před cca 35-ti lety provedena částečná modernizace objektu RD a vnitřních prostor (výměna střešní krytiny, zbudování el. aku vytápění a modernizace vnitřních prostor), jinak je objekt v původním technickém stavu s původními konstrukčními prvky. Objekt RD byl užíván k trvalému rodinnému bydlení, standardně udržován a řádně spravován.

**Pozemek:** 442,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,80 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 235119

**Cena**  
3 600 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
0,56

**Upravená cena**  
2 016 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Domažlice-Bezděkovské Předměstí

**Lokalita:** Masarykova

**Popis:** Měšťanský, řadový, bytový dům se samostatnými bytovými prostory - 2x byt 3+1, navazujícím pozemkem - udržovanou zahradou, situovaný v zastavěné části města Domažlice. Jedná se o zděný, dvoupodlažní, podsklepený objekt s 2x samostatnými bytovými prostory - v každém podlaží domu samostatný byt 3+1 a samostatnými podkrovními prostory. Jedná se o budovu po částečné rekonstrukci s kompletním zázemím a provozním vybavením se společnými prostory, společným vstupem z ulice a samostatným vstupem na navazující pozemek - zahradu. Na objekt stavebně navazují vedlejší budovy měšťanských domů v řadové zástavbě. Navazující pozemek - okrasná zahrada s klidovou zónou, skladovací kolnou a zadní užitkovou částí zahrady (travní porost + ovocné keře a dřeviny) je dostupný samostatným vstupem ze společných prostor domu.

**Pozemek:** 823,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,90 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,80 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,96 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 177532

**Cena**  
3 900 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
0,48

**Upravená cena**  
1 872 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Domažlice-Bezděkovské Předměstí  
**Lokalita:** Masarykova  
**Popis:** Měšťanský dům s bytovými prostory k trvalému bydlení (2x byt), nebytovými komerčními prostory a navazujícím pozemkem o celkové výměře 1.103 m<sup>2</sup> v rušné části města. Dvoupodlažní objekt s částečným podsklepením, průjezdem, navazujícím dvorem a navazující zahradou v řadové zástavbě měšťanských domů. V objektu jsou situovány 2x samostatné bytové prostory (byt 1+1 v přízemí, byt 4+1 s terasou v 1. patře), nebytové provozní prostory 2+0 s příslušenstvím v přízemí (stávající provoz kadeřnictví) a volné podkrovní prostory. Veškeré vnitřní i venkovní prostory jsou samostatně dostupné vlastními vstupy ze společného průjezdu a schodiště ve třech výškových úrovních.

**Pozemek:** 1 103,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,90 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,85 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav                | 0,85 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,93 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 237719

|              |                              |                      |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Cena</b>  | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 3 990 000 Kč | 0,50                         | 1 995 000 Kč         |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 872 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 961 000 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 016 000 Kč/ks |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

|   |                 |                        |
|---|-----------------|------------------------|
| Průměrná jednotková cena                        |                 | <b>1 961 000 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>    |                 | 1 961 000              |
| Velikost spoluvlastnického podílu               | * 1,00 / 4,00 = | 490 250,00             |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | * 0,70 =        | 343 175,00             |
| Rizika spojená s povodněmi                      | * 0,90 =        | 308 857,50             |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>             |                 | <b>308 858 Kč</b>      |

## Pozemky

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Domažlice, zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 215016</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej pozemek nacházející se v obci Domažlice. Celková plocha pozemku je 2583 m <sup>2</sup> . Pozemky jsou ÚP určeny jako plochy vhodné a využitelné k zemědělské výrobě, plochy veřejných prostranství a jako plochy ochranné a izolační zeleně. Jedná se o ucelený soubor pozemků pravidelného obdélníkového tvaru, bez oplocení, bez staveb a jakýchkoli venkovních úprav. Pozemky nejsou dostupné ze zpevněné komunikace. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,18              |                       |
| poloha pozemku -             |  |                          | 0,90              |                       |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 0,90              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>  | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]   | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 285 000                      | 2 583  | 110,34                   | 0,93              | 102,62                |

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Domažlice, zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 207516</b>  |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej pozemek nacházející se v obci Domažlice. Celková plocha pozemku je 2911 m <sup>2</sup> . Pozemek je dostupný samostatným přístupem z veřejného prostranství z nezpevněné obecní cesty. Dle navrhovaného územního plánu města Domažlice je pozemek v dané lokalitě součástí ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV). |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,17              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 0,90              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 0,90              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 350 000                      | 2 911   | 120,23                   | 0,92              | 110,61                |

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**106,62 Kč/m<sup>2</sup>**

##### 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 reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

| Druh pozemku                                    | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|---|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                                  | 599/35     | 3                            | 107,00                                      |                          | 321                               |
| ostatní plocha                                  | 599/36     | 4                            | 107,00                                      |                          | 428                               |
| ostatní plocha                                  | 599/37     | 1                            | 107,00                                      |                          | 107                               |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |   |                          | <b>856</b>                        |
| Velikost spoluvlastnického podílu               |            |                              |   | * 1,00 / 4,00 =          | 214,00                            |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              |   | * 0,70 =                 | 149,80                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>8</b>                     | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>150</b>                        |

## 1.2. Pozemky Bezděkovské Předměstí

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Název:</b>          | <b>Kdyně, zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 3542</b> |
| <b>Popis:</b>          | Pozemky na Domažlicku o velikosti 15.400 m <sup>2</sup> .                           |
| <b>Koeficienty:</b>    |   |
| redukce pramene ceny - | 0,97  |
| velikost pozemku -     | 1,00  |
| poloha pozemku -       | 1,05  |
| dopravní dostupnost -  | 1,00  |

|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| možnost zastavění poz. -     |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    |                          | 0,90              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 875 500                      | 15 400             | 56,85                    | 0,92              | <b>52,30</b>          |

|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Meclov, zdroj: www.sreality.cz - ID 126/4142</b>  |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Prnou půdu a trvalý travní porost v kat. území obce Březí u Meclova, okr. Domažlice o celkové ploše 18113 m <sup>2</sup> . |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,02              |                       |
| poloha pozemku -             |  |                          | 1,05              |                       |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 0,90              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>  | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]   | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 652 068                      | 18 113   | 36,00                    | 0,93              | <b>33,48</b>          |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>42,89 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--|-------------------------------|

#### **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 reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku                                    | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|---|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                                  | 2914       | 3 528                        | 43,00                                       |                          | 151 704                           |
| ostatní plocha                                  | 2951       | 219                          | 43,00                                       |                          | 9 417                             |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |   |                          | <b>161 121</b>                    |
| Velikost spoluvlastnického podílu               |            |                              |   |                          |                                   |
|   |            |                              |   |                          | * 1,00 / 4,00 =                   |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              |   |                          | * 0,70 =                          |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            |                              |   |                          | <b>28 196</b>                     |
|   |            |                              | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          |                                   |

### 1.3. Pozemek Bezděkovské Předměstí

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Křenice, zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 18148</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej lesní pozemek nacházející se v katastrálním území Křenice. Celková plocha pozemku je 2878 m <sup>2</sup> . Nachází se zde zásoba 90 m <sup>3</sup> porostu BO, LP ve věku 65 let. Dobrá dostupnost. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          |                   | 0,95                  |
| velikost pozemku -           |   |                          |                   | 0,90                  |
| poloha pozemku -             |   |                          |                   | 1,00                  |
| dopravní dostupnost -        |   |                          |                   | 1,00                  |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          |                   | 1,00                  |
| intenzita využití poz. -     |   |                          |                   | 0,70                  |
| vybavenost pozemku -         |   |                          |                   | 0,80                  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          |                   | 0,90                  |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 86 000                       | 2 878   | 29,88                    | 0,43              | <b>12,85</b>          |

|                          |  |  |  |      |
|--------------------------|--|--|--|------|
| <b>Název:</b>            | <b>Javorná, zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 19087</b>  |  |  |      |
| <b>Popis:</b>            | Na prodej lesní pozemek nacházející se v katastrálním území Javorná na Šumavě. Celková plocha pozemku je 8931 m <sup>2</sup> . Nachází se zde porost SM, JD ve věku 20 - 122 let. Dobrá dostupnost po lesní cestě. |  |  |      |
| <b>Koeficienty:</b>      |  |  |  |      |
| redukce pramene ceny -   |  |  |  | 0,95 |
| velikost pozemku -       |  |  |  | 0,80 |
| poloha pozemku -         |  |  |  | 1,00 |
| dopravní dostupnost -    |  |  |  | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - |  |  |  | 1,00 |
| intenzita využití poz. - |  |  |  | 0,70 |
| vybavenost pozemku -     |  |  |  | 0,80 |



|                              |                                     |  |                                |  |
|------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                     |  | 0,90                           |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 290 000                      | 8 931                               | 32,47  | 0,38                           | 12,34  |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>12,60 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--|-------------------------------|

#### 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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|---|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| lesní pozemek                                   | 3131/4     | 163                          | 13,00                                       |                          | 2 119                             |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |   |                          | 2 119                             |
| Velikost spoluvlastnického podílu               |            |                              |   |                          |                                   |
|   |            |                              |   | * 1,00 / 4,00 =          | 529,75                            |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              |   | * 0,70 =                 | 370,83                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>163</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>371</b>                        |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rodinný dům

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí 96 362,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 516 Bezděkovské Předměstí 308 858,- Kč

### Pozemky

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bezděkovské Předměstí 150,- Kč

1.2. Pozemky Bezděkovské Předměstí 28 196,- Kč

1.3. Pozemek Bezděkovské Předměstí 371,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: 28 717,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**308 858 Kč**

**Hodnota pozemku**

**125 078 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 19 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.

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 246/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 516 Bezděkovské Předměstí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Domažlice, obec Domažlice, část obce Bezděkovské Předměstí, okres Domažlice, zapsáno na LV 92,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 599/35 (ostatní plocha), parc. č. 599/36 (ostatní plocha), parc. č. 599/37 (ostatní plocha), parc. č. 2914 (ostatní plocha), parc. č. 2951 (ostatní plocha) a parc. č. 3131/4 (lesní pozemek) vše v kat. území Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, zapsáno na LV 92.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení a hosp. stavba,

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **309.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **28.500,- Kč**.

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

A) - nezjištěny,

B) - nezjištěny.

V Praze 11.09.2019

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <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:<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>Ing. Jiří Roub<br/>Ing. Michaela Holečková<br/>Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18635 znaleckého deníku.

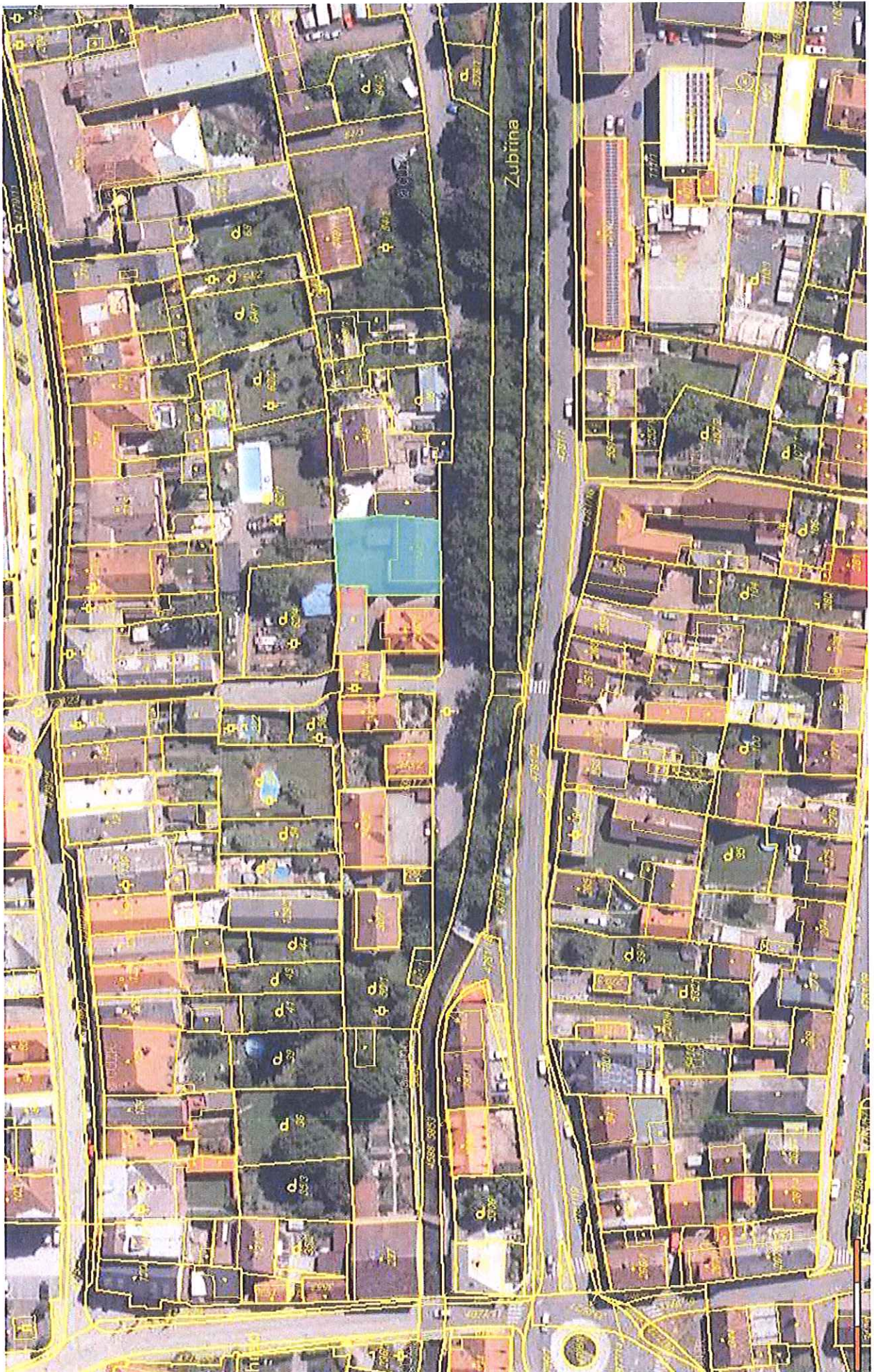
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>                 | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|---|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92 | 5                             |
| Snímek katastrální mapy                   | 2                             |
| Mapa oblasti                              | 1                             |
| Fotodokumentace nemovité věci             | 5                             |



Katastrální mapa. Přehledová ma







DOLEJŠ  
PŘEDMĚ

DOMAŽLICE

BEZDĚKOVSKÉ  
PŘEDMĚSTÍ

Sřetislavova 516, Domažlice

466

Na Šibenici  
473

