

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18690

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Kalenice a pozemky Hejná

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: 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 1634/19 (ocenění stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 13.8.2019

Stav ke dni:

24.09.2019

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 24.09.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Kalenice, způsob využití: bydlení a pozemků parc. č. 5/4 (zahrada) a parc. č. 22 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Kalenice, obec Kalenice, část obce Kalenice, okres Strakonice, zapsáno na LV 101,

- pozemků parc. č. 459/3 (orná půda), parc. č. 459/5 (ostatní plocha), parc. č. 473/1 (orná půda), parc. č. 474/2 (ostatní plocha), parc. č. 718/22 (orná půda), parc. č. 718/24 (orná půda), parc. č. 739/40 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Hejná, obec Hejná, okres Klatovy, zapsáno na LV 46.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na

základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.7.2019 pod č.j. 144 EX 1634/19-49.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.8.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace po telefonu od povinného.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - 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

Rodinný dům č.p. 6 Kalenice

Obec Kalenice s cca 80 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji, cca 6 km jihovýchodně od města Horažďovice, cca 14 km severozápadně od města Strakonice a cca 15 km severovýchodně od města Sušice. Obcí protéká Kalenický potok a nachází se zde několik rybníků. 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 tvrz Hvízd'alka. Dopravní obslužnost obce je zajišťována autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Kalenice č.p. 6 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Kalenice“ se nachází cca 90 m od oceňované nemovité věci.

Pozemky Hejná

Obec Hejná s cca 160 obyvateli se nachází v Plzeňském kraji, cca 4 km jihozápadně od města Horažďovice, cca 13 km severovýchodně od města Sušice a cca 18 km severozápadně od města Strakonice. 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 knihovna a hřiště. Dopravní obslužnost je zajišťována autobusy.

Oceňované pozemky se nacházejí cca 600 m severozápadně a 1,8 km severovýchodně od zastavěné části obce Hejná.

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 type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:							
parc. č. 1352/1	Obec Kalenice, č. p. 47, 38716 Kalenice						
parc. č. 1276	Česká republika						

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 6 Kalenice

Jedná se o řadovou, krajní, nepodsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná. Její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Objekt je v původním stavu, je vhodný ke kompletní modernizaci. Střecha domu je sedlová s krytinou z betonových tašek. Součástí střechy je komín. Žlaby se svody chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Budova není zateplená. Fasáda je v horším stavu, místy opadává. Dispoziční řešení domu je 2+1. Koupelna a WC chybí. Podlahy jsou pokryté prkny. Dům není obývaný. K domu náleží oplocená zahrada, na které se nachází kamenná kolna, pozůstatky obvodových zdí stodoly smíšené konstrukce a pergola v dobrém stavu. Přístup k nemovité věci po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Zdrojem vody je studna. Vytápění je lokální kamny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 30, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 1.347 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 6, kolnou a pozůstatky stodoly. Zbylou část pozemku tvoří zahrada. Na stavební pozemek navazují pozemek parc. č. 5/4, který je v KN veden jako zahrada, je o velikosti 751 m² a je zčásti zastavěn plochou pod pergolou a pozemek parc. č. 343, který je v KN veden jako zahrada a je o velikosti 22 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek, jsou nepravidelného tvaru. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené zděným plotem. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

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

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

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

Pozemky Hejná

Jedná se o pozemky parc. č. 459/3 o velikosti 6.802 m², parc. č. 473/1 o velikosti 245 m², které jsou v KN vedeny jako orná půda, parc. č. 459/5 o velikosti 378 m² a parc. č. 474/2 o velikosti 356 m² vedených v KN jako ostatní plocha. Pozemky tvoří jeden celek, jsou nepravidelného tvaru a nacházejí se v zemědělsky obhospodařované oblasti 1,8 km severovýchodně od zastavěné části obce Hejná. Přístup na pozemky je přes okolní zemědělsky obdělávané pozemky nebo přes lesní pozemek ve vlastnictví města Horažďovice.

Pozemky parc. č. 718/22 o velikosti 19.170 m², parc. č. 718/24 o velikosti 509 m², které jsou v KN vedeny jako orná půda a parc. č. 739/40 o velikosti 79 m² vedený v KN jako trvalý travní porost, spolu tvoří jeden celek. Nacházejí se cca 600 severozápadně od zastavěné části obce a jsou přístupné po nezpevněné komunikaci ve vlastnickém právu státu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou porosty. 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 13.8.2019. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

Rodinný dům Kalenice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 6 Kalenice

Zemědělské pozemky Hejná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hejná

OCENĚNÍ

Rodinný dům Kalenice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 6 Kalenice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	2 441,00 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 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 nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Kalenice	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kalenice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.518 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je smíšené konstrukce a její stavebně-technický stav odpovídá zanedbané údržbě. V budově jsou patrné stopy po vztlínání vlhkosti. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Okna jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Dispoziční řešení domu je 4+1. Do domu je zavedena voda z kopané studny, obecní vodovod je u domu. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Na obytnou část navazují hospodářské budovy. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola, která společně s hospodářskými budovami utváří na pozemku uzavřený dvůr. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	1 518,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		0,95
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95
K6 Celkový stav		0,95
K7 Vliv pozemku		1,09
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
970 000 Kč	0,84	814 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 18J077

Název:	Rodinný dům Čestice, okres Strakonice	
Lokalita:	Doubravice u Volyně	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Čestice v části Doubravice u Volyně. Jedná se o původní zemědělské stavení. Budova je samostatně stojící, přízemní s volným půdním prostorem. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Dům z 30. let sloužil původně jako hostinec s bydlením a hospodářstvím. Nyní je vhodný ke kompletní rekonstrukci. V domě se nachází 5 místností. Dům napojen pouze na elektřinu, není zavedena obecní voda, vlastní zdroj vody je ve sklepě, není napojeno na odpad. Na dům navazuje hospodářská část. K domu náleží zahrada, která není přilehlá, nachází se cca 170 m severovýchodně od budovy.	
Pozemek:	5 688,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: jiho.ceskereality.cz -
ID: 085-N07465

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 205 000 Kč	0,67	807 350 Kč

Název: Rodinný dům Malenice, okres Strakonice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Malenice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.000 m². Jedná se o řadovou, krajní, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je kamenné konstrukce se sedlovou střechou. Dům je vhodný ke kompletní modernizaci. V domě se nacházejí 4 místnosti. Objekt je napojen na kanalizaci, vodovod, plynovod, elektřinu a k dispozici je vlastní studna. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Na dům navazuje maštal a stodola. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 1 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,88
K7 Vliv pozemku	1,14
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: jiho.ceskereality.cz -
ID: 2151945380

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
970 000 Kč	0,83	805 100 Kč

Mínimální jednotková porovnávací cena	805 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	809 083 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	814 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	809 083 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	809 083 Kč

Zemědělské pozemky Hejtná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hejtná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělský pozemek Čejtice, okres Strakonice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 0832			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v v.ú. Čejtice. Celková plocha pozemků je 16.083 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako orná půda. Pozemky jsou obhospodařované. Přístup na pozemky je po obecní komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
402 000	16 083	25,00	0,90	22,50

Název:	Zemědělský pozemek Chanovice, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1066			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Chanovice. Celková plocha pozemků je 34.310 m ² . Pozemky jsou obhospodařované místní zemědělskou společností.			
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 -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
823 440	34 310	24,00	0,95	22,80

Název:	Zemědělský pozemek Srby, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: 46989			
Lokalita:	Srby nad Úslavou			
Popis:	Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházejících se v k.ú. Srby nad Úslavou. Celková plocha pozemků je 15.329 m ² .			
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 -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
383 225	15 329	25,00	0,95	23,75

Název:	Zemědělský pozemek Zdíkov, okres Prachatice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1838			
Popis:	Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v k.ú. Zdíkov. Celková plocha pozemku je 18.188 m ² . Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Na pozemcích hospodaří zemědělská společnost a jsou zcela zahrnuty v LPIS.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
454 700	18 188	25,00	0,90	22,50

Název:	Zemědělský pozemek Domoraz, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: 8235			
Popis:	Na prodej soubor zemědělských pozemků nacházející se v k.ú. Domoraz. Celková plocha pozemků je 51 616 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako orná půda nebo lesní pozemky. Pozemky jsou mírně svažité.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 238 784	51 616	24,00	0,90	21,60

Zjištěná průměrná jednotková cena	22,63 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích

nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	459/3	6 802	23,00		156 446
ostatní plocha	459/5	378	23,00		8 694
orná půda	473/1	245	23,00		5 635
ostatní plocha	474/2	356	23,00		8 188
orná půda	718/22	19 170	23,00		440 910
orná půda	718/24	509	23,00		11 707
trvalý travní porost	739/40	79	23,00		1 817
Celková výměra pozemků		27 539	Hodnota pozemků celkem		633 397

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Kalenice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 6 Kalenice

809 083,- Kč

Zemědělské pozemky Hejná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hejná

633 397,- 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 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3 respektive 5, 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

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Kalenice, způsob využití: bydlení a pozemků parc. č. 5/4 (zahrada) a parc. č. 22 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Kalenice, obec Kalenice, část obce Kalenice, okres Strakonice, zapsáno na LV 101.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, pergola, kolna a pozůstatky stodoly.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 810.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 459/3 (orná půda), parc. č. 459/5 (ostatní plocha), parc. č. 473/1 (orná půda), parc. č. 474/2 (ostatní plocha), parc. č. 718/22 (orná půda), parc. č. 718/24 (orná půda), parc. č. 739/40 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Hejná, obec Hejná, okres

Klatovy, zapsáno na LV 46.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 24.09.2019

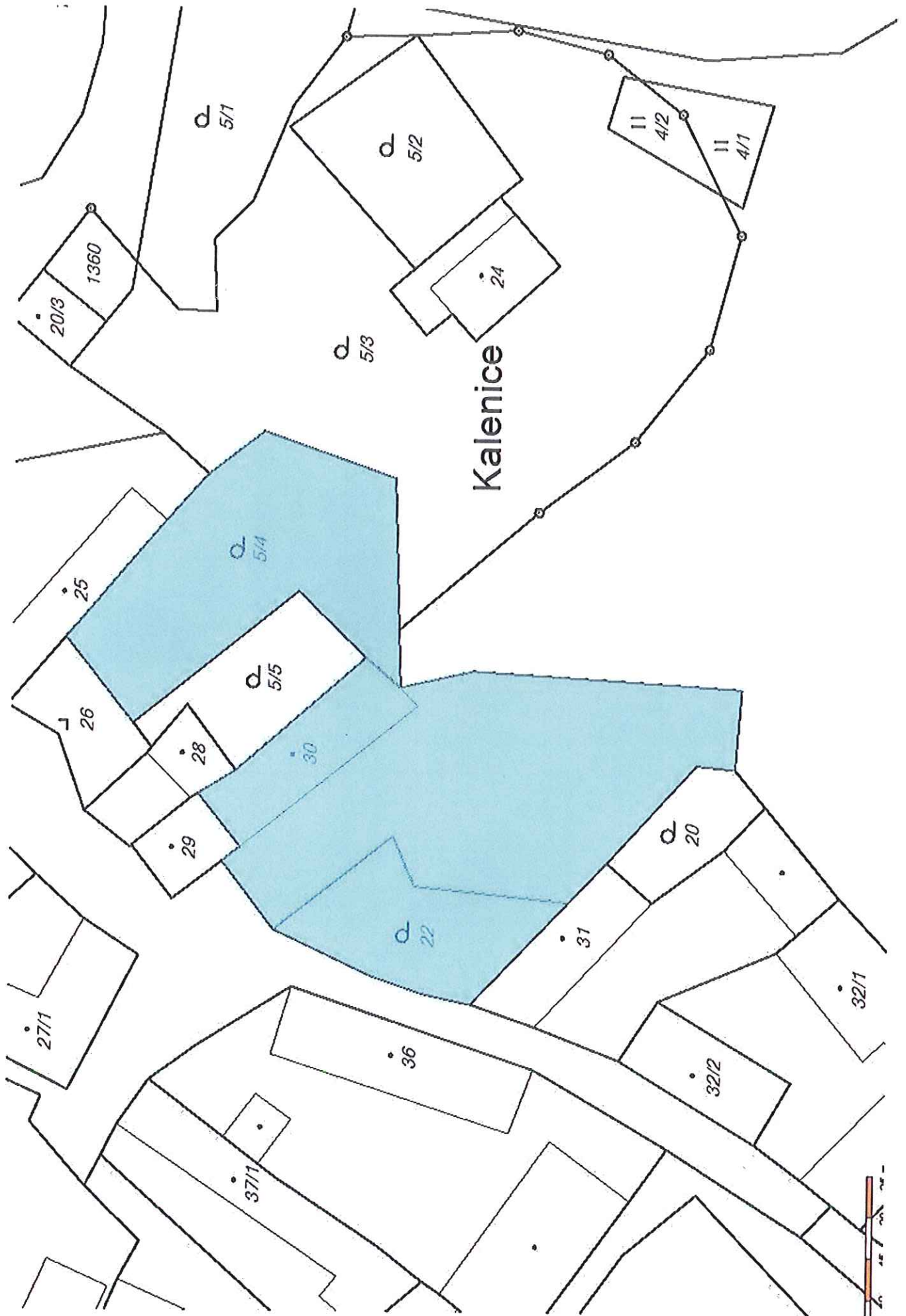
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

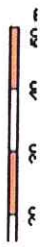
Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

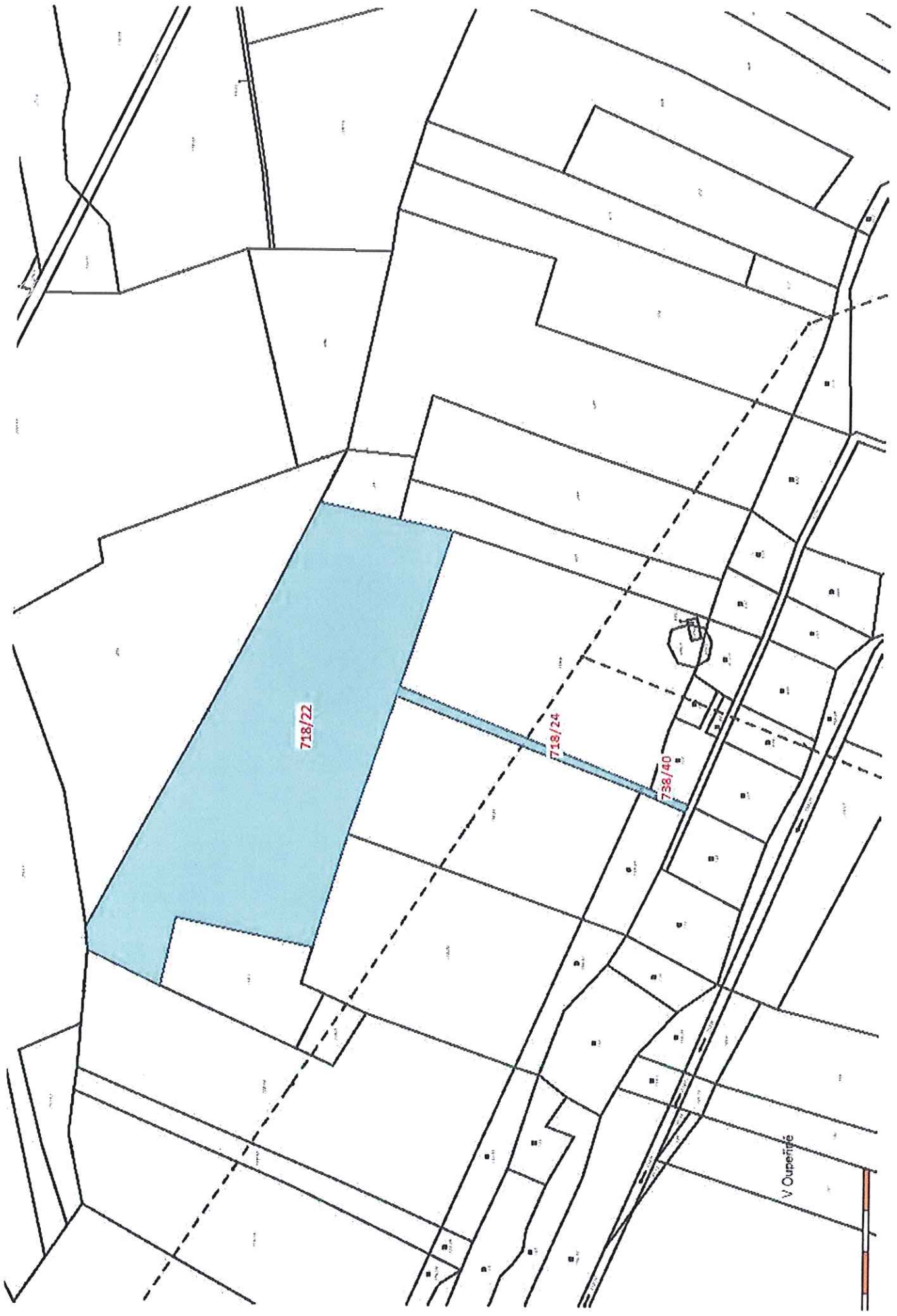
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18690 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 101	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 46	4
Snímek katastrální mapy	6
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2













Kalenice

