

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20320

NEMOVITÉ VĚCI:	
LV 751 - Rodinný dům č.p. 20 Bohušov	Rodinný dům č.p. 20 Bohušov
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Blovice, k.ú. Hradiště u Blovic
Adresa:	Bohušov 20, 336 01 Blovice
LV 751 - Trvalý travní porost Hradiště u Blovic	Trvalý travní porost Hradiště u Blovic
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Blovice, k.ú. Hradiště u Blovic
Adresa:	Blovice, 336 01 Blovice
LV 353 - Lesní pozemky Vlčice u Blovic	Lesní pozemky Vlčice u Blovic
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Blovice, k.ú. Vlčice u Blovic
Adresa:	Blovice, 336 01 Blovice
LV 353 - Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic	Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Blovice, k.ú. Vlčice u Blovic
Adresa:	Blovice, 336 01 Blovice
LV 353 - Pozemek Vlčice u Blovic	Pozemek Vlčice u Blovic
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Blovice, k.ú. Blovice
Adresa:	Blovice, 336 01 Blovice
LV 295 - Pozemky Liškov	Pozemky Liškov
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Čížkov, k.ú. Liškov
Adresa:	Čížkov, 335 64 Čížkov
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 144 EX 190/20 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 30.09.2020

Datum místního šetření: 2.9.2020

Počet stran: 31 stran

Počet příloh: 38

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 30.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 71/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 20 Bohušov, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. (bez LV), způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 28/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Hradiště u Blovic, obec Blovice, část obce Bohušov, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 751,

- pozemku parc. č. 690 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Hradiště u Blovic, obec Blovice, část obce Bohušov, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 751,

- pozemků parc. č. 232/60 (lesní pozemek), parc. č. 515/6 (lesní pozemek), parc. č. 515/7 (lesní pozemek), parc. č. 515/10 (lesní pozemek), parc. č. 515/17 (lesní pozemek), parc. č. 515/19 (lesní pozemek), parc. č. 535/3 (lesní pozemek), parc. č. 538/1 (lesní pozemek), parc. č. 538/3 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 353,

- pozemků parc. č. 249/2 (trvalý travní porost), parc. č. 260/15 (trvalý travní porost), parc. č. 260/16 (trvalý travní porost), parc. č. 260/28 (trvalý travní porost), parc. č. 275 (trvalý travní porost), parc. č. 287/1 (trvalý travní porost), parc. č. 288/1 (trvalý travní porost), parc. č. 289/1 (trvalý travní porost), parc. č. 301/2 (trvalý travní porost), parc. č. 302/1 (trvalý travní porost), parc. č. 303 (trvalý travní porost), parc. č. 304 (trvalý travní porost), parc. č. 305 (trvalý travní porost), parc. č. 306 (trvalý travní porost), parc. č. 307 (trvalý travní porost), parc. č. 534/17 (orná půda), parc. č. 534/18 (orná půda), parc. č. 534/24 (orná půda), parc. č. 542/1 (ostatní plocha), parc. č. 542/3 (ostatní plocha), parc. č. 544/1 (trvalý travní porost), parc. č. 544/3 (trvalý travní porost), parc. č. 544/4 (trvalý travní porost), parc. č. 544/5 (trvalý travní porost), parc. č. 544/7 (trvalý travní porost), parc. č. 545 (trvalý travní porost), parc. č. 549/5 (ostatní plocha), parc. č. 555/8 (ovocný sad), parc. č. 880/18 (ostatní plocha), parc. č. 880/19 (ostatní plocha), parc. č. 880/22 (ostatní plocha), parc. č. 880/24 (ostatní plocha), parc. č. 880/25 (ostatní plocha), parc. č. 880/26 (ostatní plocha), parc. č. 1010 (orná půda), parc. č. 1190 (trvalý travní porost), parc. č. 1223 (trvalý travní porost), parc. č. 1226 (trvalý travní porost), parc. č. 1234 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 353,

- pozemku parc. č. parc. č. 976 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 353,

- pozemků parc. č. 468/5 (ovocný sad) a parc. č. 468/6 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Liškov, obec Čížkov, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 295.

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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.8.2020 pod č.j. 144 EX 190/20-60.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.9.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od uklízečky.

Literatura:

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

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Blovice s cca 4.050 obyvateli se nachází v Plzeňském kraji, cca 22 km jihovýchodně od města Plzně, cca 11 km severně od města Nepomuk a cca 24 km západně od města Rožmitál pod Třemšínem. Části obce jsou: Bohušov, Hradiště, Hradišťská Lhotka, Hradišťský Újezd, Komorno, Stará Huť, Štítov, Vlčice. Obcí protéká řeka Úslava a nachází se zde několik vodních ploch. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Občanům dnešních Niměřic slouží pošta, veřejný vodovod, sportovní hřiště, prodejna smíšeného zboží, pohostinství, zámečnictví, domov důchodců. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové a vlakové spoje.

Oceňovaný rodinný dům se nachází ve východní zastavěné části obce Bohušov č.p. 20 v obytné zóně. Oceňované pozemky zapsané na LV č. 353 se nacházejí převážně v jižní části obce Vlčice v zemědělsky obhospodařovaných lokalitách.

Zastávka autobusu „Blovice, Hradiště“ se nachází cca 430 m vzdušnou čarou od oceňované nemovité věci.

Obec Čížkov s cca 650 obyvateli se nachází v Plzeňském kraji, cca 16 km jihozápadně od města Rožmitál pod Třemšínem, cca 10 jihovýchodně od obce Blovice a cca 20 severozápadně od města Blatná. Obcí protéká Čížkovský potok. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s málo rozvinutou nabídkou občanské vybavenosti. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází pošta, hostinec a hřiště. Dopravní obslužnost je zajišťována autobusy.

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 295 se nacházejí cca 1,2 km severozápadně od centra části obce Liškov.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 631	Město Blovice, Masarykovo náměstí 143, 33601 Blovice
parc. č. 587/1	Město Blovice, Masarykovo náměstí 143, 33601 Blovice
parc. č. 1398	Město Blovice, Masarykovo náměstí 143, 33601 Blovice

Celkový popis

A) LV 751 - Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá dobré údržbě. Dům je rekonstruovaný. Budova je zateplená, fasáda je v dobrém stavu. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Střecha je opatřena komínem. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou plastové. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. V domě se nacházejí 3 místnosti, chodba a kotelná. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází samostatně stojící, zděná garáž s pultovou střechou s krytinou z plechu, samostatně stojící, zděná kolna se sedlovou střechou s krytinou z plechu, dřevník a pergola. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a plynovodu. K dispozici je na zahradě studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 71/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o výměře 264 m², je zčásti zastavěn plochou pod rodinným č.p. 20 Bohušov a zděnou kolnou. Zbylou část tvoří zahrada. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 28/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o výměře 787 m² a pozemek parc. č. St. 145, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn plochou pod stavbou, která je zřejmě využívána jako garáž. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté, udržované a oplocené plotovými dílci s ocelovými sloupky a podezdívkou. Vjezdová vrata na pozemek jsou původní plechová dvoukřídlá. Na pozemcích se dále nachází zděná kolna, dřevník, pergola, studna a porosty. Přístup na pozemek 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, garáž, kolna, dřevník a pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

B) LV 751 - pozemek Hradiště u Blovic

Jedná se o pozemek parc. č. 690, který je v Katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a je o výměře 2.494 m². V územním plánu se pozemek nachází v plochách SN - plochy smíšené nezastavěného území. Pozemek hraničí s korytem vodního toku Úslava. Pozemek je nepravidelného tvaru. Přístup na pozemek je přes vodní tok nebo přes lesní pozemky ve vlastnictví obce nebo soukromé osoby.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky 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.

C) LV 353 - Lesní pozemky Vlčice u Blovic

Jedná se o pozemky parc. č. 232/60 o výměře 18 m², parc. č. 515/6 o výměře 48 m², parc. č. 515/7 o

výměře 13 m², parc. č. 515/10 o výměře 75 m², parc. č. 515/17 o výměře 40 m², parc. č. 515/19 o výměře 191 m², parc. č. 535/3 o výměře 220 m², parc. č. 538/1 o výměře 8 m², parc. č. 538/3 o výměře 107 m². Pozemky jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky. Pozemek parc. č. 232/60 se nachází cca 1,5 km severozápadně od obce Ždírec. Pozemky parc. č. 515/6 a parc. č. 515/7 spolu tvoří jeden celek a nachází se cca 2 km severozápadně od obce Ždírec. Pozemky parc. č. 515/17 a parc. č. 515/19 spolu tvoří jeden celek a společně s pozemkem parc. č. 515/10 se nachází cca 1,9 km severozápadně od obce Ždírec. Pozemky parc. č. 535/3, parc. č. 538/1 a parc. č. 538/3 se nacházejí cca 2,1 km severozápadně od obce Ždírec. Na pozemcích se nacházejí porosty. Pozemky jsou nepravidelných tvarů a jsou přístupné přes okolní lesní pozemky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky 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.

D) LV 353 - Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

Jedná se o pozemky parc. č. 249/2 o výměře 3.845 m², parc. č. 260/15 o výměře 192 m², parc. č. 260/16 o výměře 600 m², parc. č. 260/28 o výměře 1.921 m², parc. č. 275 o výměře 1.476 m², parc. č. 287/1 o výměře 366 m², parc. č. 288/1 o výměře 512 m², parc. č. 289/1 o výměře 5.766 m², parc. č. 301/2 o výměře 3.965 m², parc. č. 302/1 o výměře 227 m², parc. č. 303 o výměře 198 m², parc. č. 304 o výměře 2.225 m², parc. č. 305 o výměře 526 m², parc. č. 306 o výměře 7.781 m², parc. č. 307 o výměře 423 m², parc. č. 544/1 o ploše 64 m², parc. č. 544/3 o výměře 6.872 m², parc. č. 544/4 o výměře 713 m², parc. č. 544/5 o výměře 1.540 m², parc. č. 544/7 o výměře 3.992 m², parc. č. 545 o výměře 291 m², parc. č. 1190 o výměře 2.363 m², parc. č. 1223 o výměře 25.391 m² a parc. č. 1226 o výměře 13.776 m². Pozemky jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Dále se jedná o pozemky parc. č. 534/17 o výměře 46 m², parc. č. 534/18 o výměře 6 m², parc. č. 534/24 o výměře 31 m², parc. č. 1010 o výměře 19.697 m² a parc. č. 1234 o výměře 40.484 m². Pozemky jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc. č. 542/1 o výměře 41 m², parc. č. 542/3 o výměře 49 m², parc. č. 549/5 o výměře 171 m², parc. č. 880/18 o výměře 38 m², parc. č. 880/19 o výměře 23 m², parc. č. 880/22 o výměře 30 m², parc. č. 880/24 o výměře 10 m², parc. č. 880/25 o výměře 5 m² a parc. č. 880/26 o výměře 167 m², které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Pozemek parc. č. 555/8 o výměře 58 m² je v Katastru nemovitostí veden jako ovocný sad. Pozemky se nacházejí převážně v lokalitě mezi obcemi Ždírec, Chocenice a Vlčice. V územním plánu jsou plochy vedeny v plochách přírodních nebo v plochách zemědělských.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky 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.

F) LV 353 - Pozemek Vlčice u Blovic

Jedná se o pozemek parc. č. 976 o výměře 3.732 m², který je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda. V územním plánu je pozemek veden v plochách rekreace, zahrady a zahrádkové osady.

Pozemek je travnatý, je protáhlého tvaru a nachází se cca 230 m jihozápadně od centra části obce Vlčice.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky 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.

F) I.V 295 - Pozemky Liškov

Jedná se o pozemky parc. č. 468/5, který je v Katastru nemovitostí veden jako ovocný sad a je o výměře 1.969 m² a parc. č. 468/6, který je v Katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek a je o výměře 4.508 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou nepravidelných tvarů. Přístup na pozemky je přes ostatní lesní pozemky ve vlastnictví státu nebo soukromých osob.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky 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 2.9.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup na zemědělské a lesní pozemky je po pozemcích soukromých vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: - Věcná břemena nebyla zjištěna.

- Pohledávka občana s povinností k pozemku parc. č. 468/6.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

LV 751 - Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

LV 751 - Trvalý travní porost Hradiště u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek IIradiště u Blovic

LV 353 - Lesní pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Vlčice u Blovic

LV 353 - Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

LV 353 - Pozemek Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčice u Blovic

LV 295 - Pozemky Liškov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liškov

OCENĚNÍ

LV 751 - Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 1 076,00 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 srazka. 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 příslušnost 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 Vrčeň, okres Plzeň-jih		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vrčeň. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 945 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Střecha je opatřena střešním oknem, komínem a žlaby se svody. Stáří domu je cca 60 let, dům byl průběžně udržovaný a rekonstruovaný. Budova je zateplená. Fasáda je v dobrém stavu. V domě se nacházejí 3 místnosti, kuchyňský kout a koupelna s WC a sprchovým koutem. Objekt je napojen na elektřinu, plynovod a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. K dispozici jsou 2 studny, které jsou na zahradě. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. K domu náleží zahrada, na které se nachází bazén s krytým posezením, skleníky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	945,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	0,99		
K6 Příslušnost nemovité věci	1,05		
K5 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,01		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0071-NP03811

Název: Rodinný dům Šťáhlavy, okres Plzeň-město

Lokalita: Šťáhlavice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Šťáhlavy v části Šťáhlavice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 236 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Střecha je opatřena střešním oknem a žlaby se svody. Dům byl v letech 2016 - 2017 zrekonstruovaný. Dispoziční řešení je 5+kk. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední elektrické. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 236,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K6 Příslušenství nemovité věci	1,06
K5 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,08
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

4 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,80



Zdroj: www.sreality.cz - ID:454

Upravená cena

3 680 000 Kč

Název: Rodinný dům Nezvěstice, okres Plzeň-město

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nezvěstice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 963 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín a vikýř. Dům je částečně modernizovaný. V domě se nacházejí 2 byty, každý o dispozici 3+1. V suterénu domu je garáž, dílna a kotlina. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a plynovod. Zdrojem vody je vlastní studna. Vytápění je lokální na tuhá paliva nebo ústřední plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází zahradní domek, skleník a studna.

Pozemek: 963,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K6 Příslušenství nemovité věci	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

4 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,82



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0071-NP03813

Upravená cena

3 690 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 680 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 687 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 692 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 687 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 687 333 Kč

LV 751 - Trvalý travní porost Hradiště u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Blovic

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Sedliště, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: 47902				
Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Sedliště. Celková plocha pozemků je o velikosti 18.227 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako trvalé travní porosty a orná půda. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované.				
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]
455 675	18 227	25,00	0,95	23,75

Název: Pozemek Kbel, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6087				
Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Kbel. Celková plocha pozemků je 6.507 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako trvalý travní porost. Na pozemcích se nacházejí porosty.				
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]
162 000	6 507	24,90	0,90	22,41

Název: Pozemek Doubravice, okres Strakonice; zdroj: www.sreality.cz - ID: SAN0166-0001				
Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Doubravice a Třebohostice. Celková plocha pozemků je 20.148 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]
543 996	20 148	27,00	0,95	25,65

Název: Pozemek Kbel, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: 665530				
Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v k.ú. Kbel. Celková plocha pozemku je 9.003 m ² . Pozemek je v KN veden jako orná půda.				
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]
230 066	9 003	25,55	0,90	23,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	23,70 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 srazka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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. 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]
trvalý travní porost	690	264	24,00		6 336
Celková výměra pozemků		264	Hodnota pozemků celkem		6 336

LV 353 - Lesní pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Vlčice u Blovic

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Lesní pozemek Zborovy, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6102				
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Zborovy. Celková plocha pozemku je 3.488 m ² . Z dřevin je na pozemku zastoupena borovice a smrk. Stáří porostů je cca 70 let.				
Koeficienty:					
redukce průměrné 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]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]	
29 000	3 844	7,54	0,90	6,79	

Název:	Lesní pozemek Neurazy, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6014				
Popis:	Na prodej lesní pozemky nacházející se v obci Neurazy v k.ú. Radochovy a Vojovice. Celková plocha pozemků je 19.158 m ² . Na pozemcích se nachází převážně borovice a smrk. Stáří porostů je v rozpětí 9 - 120 let.				
Koeficienty:					
redukce průměrné 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]
169 000	19 158	8,82	0,90	7,94

Název:	Lesní pozemky Olšany, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6017			
Popis:	Na prodej lesní pozemky nacházející se v k.ú. Olšany. Celková plocha pozemků je 18.218 m ² . Z dřevin je zastoupena hlavně Borovice a Smrk s příměsí Břízy, Dubu, Modřínu a Topolu. Stáří porostů je v rozpětí 15 -120 let.			
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]
175 000	18 218	9,61	0,90	8,65

Název:	Lesní pozemek Přešťovice, okres Strakonice; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6122			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Přešťovice. Celková plocha pozemku je 5.038 m ² . Z dřevin je zastoupen převážně smrk. Stáří porostů je 14 - 22 let.			
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]
33 000	5 038	6,55	0,90	5,90

Zjištěná průměrná jednotková cena	7,32 Kč/m²
--	------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci

provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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. 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]
lesní pozemek	232/60	18	7,00		126
lesní pozemek	515/6	48	7,00		336
lesní pozemek	515/7	13	7,00		91
lesní pozemek	515/10	75	7,00		525
lesní pozemek	515/17	40	7,00		280
lesní pozemek	515/19	191	7,00		1 337
lesní pozemek	535/3	220	7,00		1 540
lesní pozemek	538/1	8	7,00		56
lesní pozemek	515/3	107	7,00		749
Celková výměra pozemků		720	Hodnota pozemků celkem		5 040

LV 353 - Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělské pozemky Sedliště, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: 47902
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Sedliště. Celková plocha pozemků je o velikosti 18.227 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako trvalé travní porosty a orná půda. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
455 675	18 227	25,00	0,95	23,75

Název: Zemědělské pozemky Kbel, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6087

Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Kbel. Celková plocha pozemků je 6.507 m². Pozemky jsou v KN vedeny jako trvalý travní porost. Na pozemcích se nacházejí porosty.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
162 000	6 507	24,90	0,90	22,41

Název: Zemědělské pozemky Doubravice, okres Strakonice; zdroj: www.sreality.cz - ID: SAN0166-0001

Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v k.ú. Doubravice a Třebohostice. Celková plocha pozemků je 20.148 m².

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
543 996	20 148	27,00	0,95	25,65

Název: Zemědělský pozemek Kbel, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: 665530

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v k.ú. Kbel. Celková plocha pozemku je 9.003 m². Pozemek je v KN veden jako orná půda.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
230 066	9 003	25,55	0,90	23,00

Název: Zemědělské pozemky Klatovy, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: 2452-1

Lokalita: Myslív, Loužná a Nehodiv

Popis: Na prodej zemědělské pozemky nacházející se ve městě Klatovy v k.ú. Myslív, Loužná a Nehodiv. Celková plocha pozemků je 60.742 m². Pozemky jsou obhospodařované.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
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 -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 883 000	60 742	31,00	0,81	25,11

Zjištěná průměrná jednotková cena **23,98 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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. 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]
trvalý travní porost	249/2	3 845	24,00		92 280
trvalý travní porost	260/15	192	24,00		4 608
trvalý travní porost	260/16	600	24,00		14 400
trvalý travní porost	260/28	1 921	24,00		46 104
trvalý travní porost	275	1 476	24,00		35 424
trvalý travní porost	287/1	366	24,00		8 784
trvalý travní porost	288/1	512	24,00		12 288
trvalý travní porost	289/1	5 766	24,00		138 384
trvalý travní porost	301/2	3 965	24,00		95 160
trvalý travní porost	302/1	227	24,00		5 448
trvalý travní porost	303	198	24,00		4 752
trvalý travní porost	304	2 225	24,00		53 400
trvalý travní porost	305	526	24,00		12 624
trvalý travní porost	306	7 781	24,00		186 744
trvalý travní porost	307	423	24,00		10 152
orná půda	534/17	46	24,00		1 104
orná půda	534/18	6	24,00		144
orná půda	534/24	31	24,00		744
ostatní plocha	542/1	41	24,00		984
ostatní plocha	542/3	49	24,00		1 176
ostatní plocha	549/5	171	24,00		4 104
ovocný sad	555/8	58	24,00		1 392
ostatní plocha	880/18	38	24,00		912
ostatní plocha	880/19	23	24,00		552
ostatní plocha	880/22	30	24,00		720
ostatní plocha	880/24	10	24,00		240
ostatní plocha	880/25	5	24,00		120
ostatní plocha	880/26	167	24,00		4 008
orná půda	1010	19 697	24,00		472 728
trvalý travní porost	1190	2 363	24,00		56 712
trvalý travní porost	1223	25 391	24,00		609 384
trvalý travní porost	1226	13 776	24,00		330 624
orná půda	1234	40 484	24,00		971 616
trvalý travní porost	544/1	64	24,00		1 536
trvalý travní porost	544/3	6 872	24,00		164 928
trvalý travní porost	544/4	713	24,00		17 112

trvalý travní porost	544/5	1 540	24,00	36 960
trvalý travní porost	544/7	3 992	24,00	95 808
trvalý travní porost	545	291	24,00	6 984
Celková výměra pozemků		145 881	Hodnota pozemků celkem	3 501 144

LV 353 - Pozemek Vlčice u Blovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčice u Blovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Blovice, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID:11668-3MA
Lokalita: Hradištský Újezd
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Blovice v části Hradištský Újezd. Celková plocha pozemku je 2.788 m². Pozemek se dle ÚP nachází v plochách pro bydlení venkovského typu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
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]
1 395 000	2 788	500,36	0,58	290,21

Název: Pozemek Měčín, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: 179-N01724

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Měčín. Celková plocha pozemku je 2.073 m². V územním plánu se pozemek nachází v plochách obytných. Na pozemku je přivedena elektropřípojka s osazeným elektroměrem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
780 000	2 073	376,27	0,51	191,90

Zjištěná průměrná jednotková cena	241,05 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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. 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	976	3 732	242,00		903 144
Celková výměra pozemků		3 732	Hodnota pozemků celkem		903 144

LV 295 - Pozemky Liškov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liškov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Lesní pozemek Zborovy, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6102		
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Zborovy. Celková plocha pozemku je 3.488 m ² . Z dřevin je na pozemku zastoupena borovice a smrk. Stáří porostů je cca 70 let.		
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]
29 000	3 844	7,54	0,90	6,79

Název:	Lesní pozemek Neurazy, okres Plzeň-jih; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6014			
Popis:	Na prodej lesní pozemky nacházející se v obci Neurazy v k.ú. Radochovy a Vojovice. Celková plocha pozemků je 19.158 m ² . Na pozemcích se nachází převážně borovice a smrk. Stáří porostů je v rozpětí 9 - 120 let.			
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]
169 000	19 158	8,82	0,90	7,94

Název:	Lesní pozemky Olšany, okres Klatovy; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6017			
Popis:	Na prodej lesní pozemky nacházející se v k.ú. Olšany. Celková plocha pozemků je 18.218 m ² . Z dřevin je zastoupena hlavně Borovice a Smrk s příměsí Břízy, Dubu, Modřínu a Topolu. Stáří porostů je v rozpětí 15 -120 let.			
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]
175 000	18 218	9,61	0,90	8,65

Název:	Lesní pozemek Přest'ovice, okres Strakonice; zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-6122			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Přest'ovice. Celková plocha pozemku je 5.038 m ² . Z dřevin je zastoupen převážně smrk. Stáří porostů je 14 - 22 let.			
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]
33 000	5 038	6,55	0,90	5,90

Zjištěná průměrná jednotková cena	7,32 Kč/m²
--	------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 srazka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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. 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]
ovocný sad	468/5	1 969	7,00		13 783
lesní pozemek	468/6	4 508	7,00		31 556
Celková výměra pozemků		6 477	Hodnota pozemků celkem		45 339

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 751 - Rodinný dům č.p. 20 Bohušov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 20 Bohušov 3 687 333,- Kč

LV 751 - Trvalý travní porost Hradiště u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hradiště u Blovic 6 336,- Kč

LV 353 - Lesní pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Vlčice u Blovic 5 040,- Kč

LV 353 - Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Vlčice u Blovic 3 501 144,- Kč

LV 353 - Pozemek Vlčice u Blovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčice u Blovic 903 144,- Kč

LV 295 - Pozemky Liškov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liškov 45 339,- 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 35 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali ty, 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. 71/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 20 Bohušov, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. (bez LV), způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 28/1 (zahradka), včetně příslušenství, vše v kat. území Hradiště u Blovic, obec Blovice, část obce Bohušov, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 751.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž, pergola, dřevník, kolna a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 3.690.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 690 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Hradiště u Blovic, obec Blovice, část obce Bohušov, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 751.

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 6.300,- Kč.

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

- nezjištěny.

C)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 232/60 (lesní pozemek), parc. č. 515/6 (lesní pozemek), parc. č. 515/7 (lesní pozemek), parc. č. 515/10 (lesní pozemek), parc. č. 515/17 (lesní pozemek), parc. č. 515/19 (lesní pozemek), parc. č. 535/3 (lesní pozemek), parc. č. 538/1 (lesní pozemek), parc. č. 538/3 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 353,

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 5.100,- Kč.

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

- nezjištěny.

D)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 249/2 (trvalý travní porost), parc. č. 260/15 (trvalý travní porost), parc. č. 260/16 (trvalý travní porost), parc. č. 260/28 (trvalý travní porost), parc. č. 275 (trvalý travní porost), parc. č. 287/1 (trvalý travní porost), parc. č. 288/1 (trvalý travní porost), parc. č. 289/1 (trvalý travní porost), parc. č. 301/2 (trvalý travní porost), parc. č. 302/1 (trvalý travní porost), parc. č. 303 (trvalý travní porost), parc. č. 304 (trvalý travní porost), parc. č. 305 (trvalý travní porost), parc. č. 306 (trvalý travní porost), parc. č. 307 (trvalý travní porost), parc. č. 534/17 (orná půda), parc. č. 534/18 (orná půda), parc. č. 534/24 (orná půda), parc. č. 542/1 (ostatní plocha), parc. č. 542/3 (ostatní plocha), parc. č. 544/1 (trvalý travní porost), parc. č. 544/3 (trvalý travní porost), parc. č. 544/4 (trvalý travní porost), parc. č. 544/5 (trvalý travní porost), parc. č. 544/7 (trvalý travní porost), parc. č. 545 (trvalý travní porost), parc. č. 549/5 (ostatní plocha), parc. č. 555/8 (ovocný sad), parc. č. 880/18 (ostatní plocha), parc. č. 880/19 (ostatní plocha), parc. č. 880/22 (ostatní plocha), parc. č. 880/24 (ostatní plocha), parc. č. 880/25 (ostatní plocha), parc. č. 880/26 (ostatní plocha), parc. č. 1010 (orná půda), parc. č. 1190 (trvalý travní porost), parc. č. 1223 (trvalý travní porost), parc. č. 1226 (trvalý travní porost), parc. č. 1234 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na I.V 353.

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 3.501.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

E)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. parc. č. 976 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Vlčice u Blovic, obec Blovice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 353.

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 903.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která

prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

F)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 468/5 (ovocný sad) a parc. č. 468/6 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Liškov, obec Čížkov, okres Plzeň-jih, zapsáno na I.V 295.

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 **45.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

V Praze 30.09.2020

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

Znalecká doložka:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástěcký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

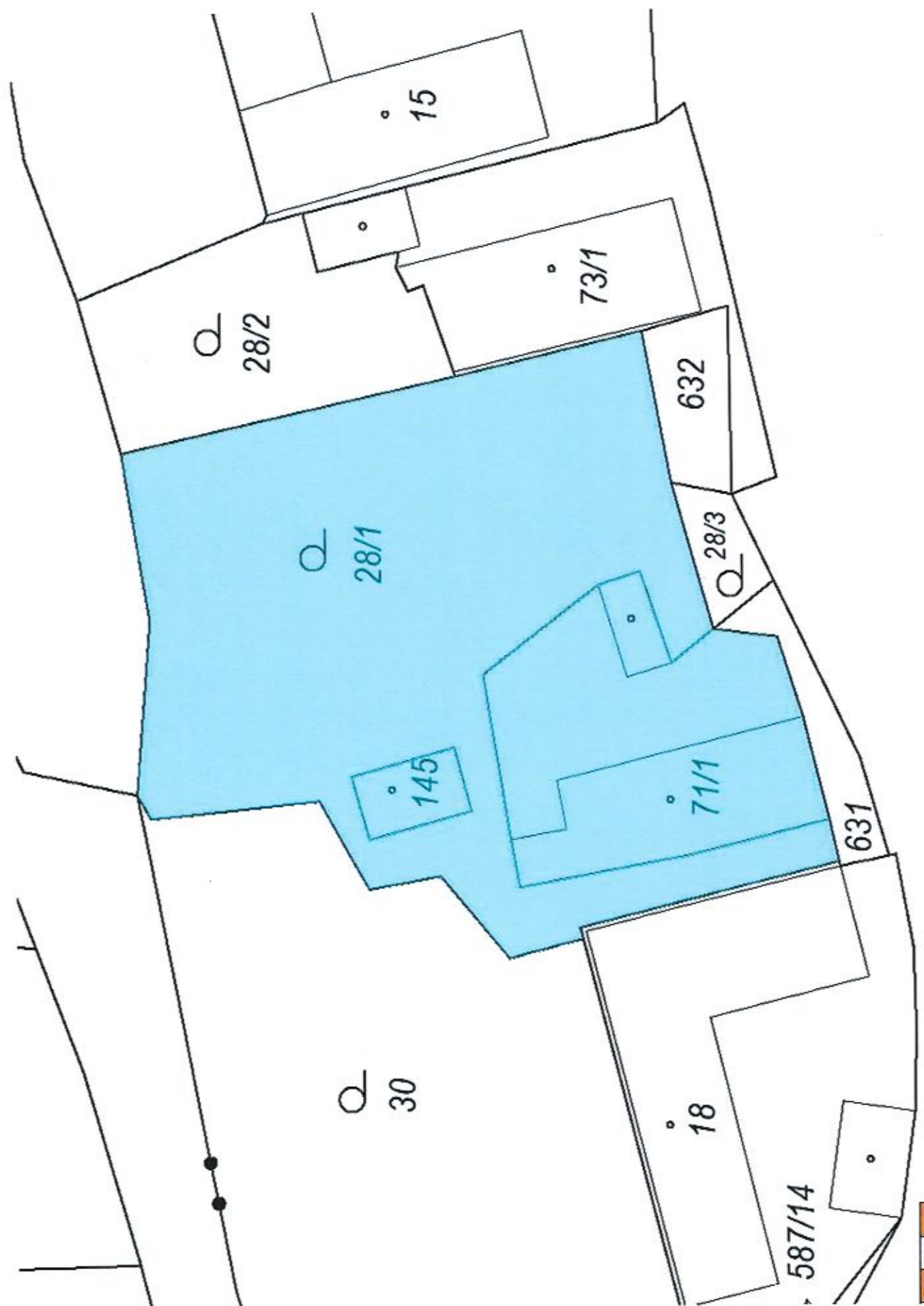
Mgr. Petr Slepíčka

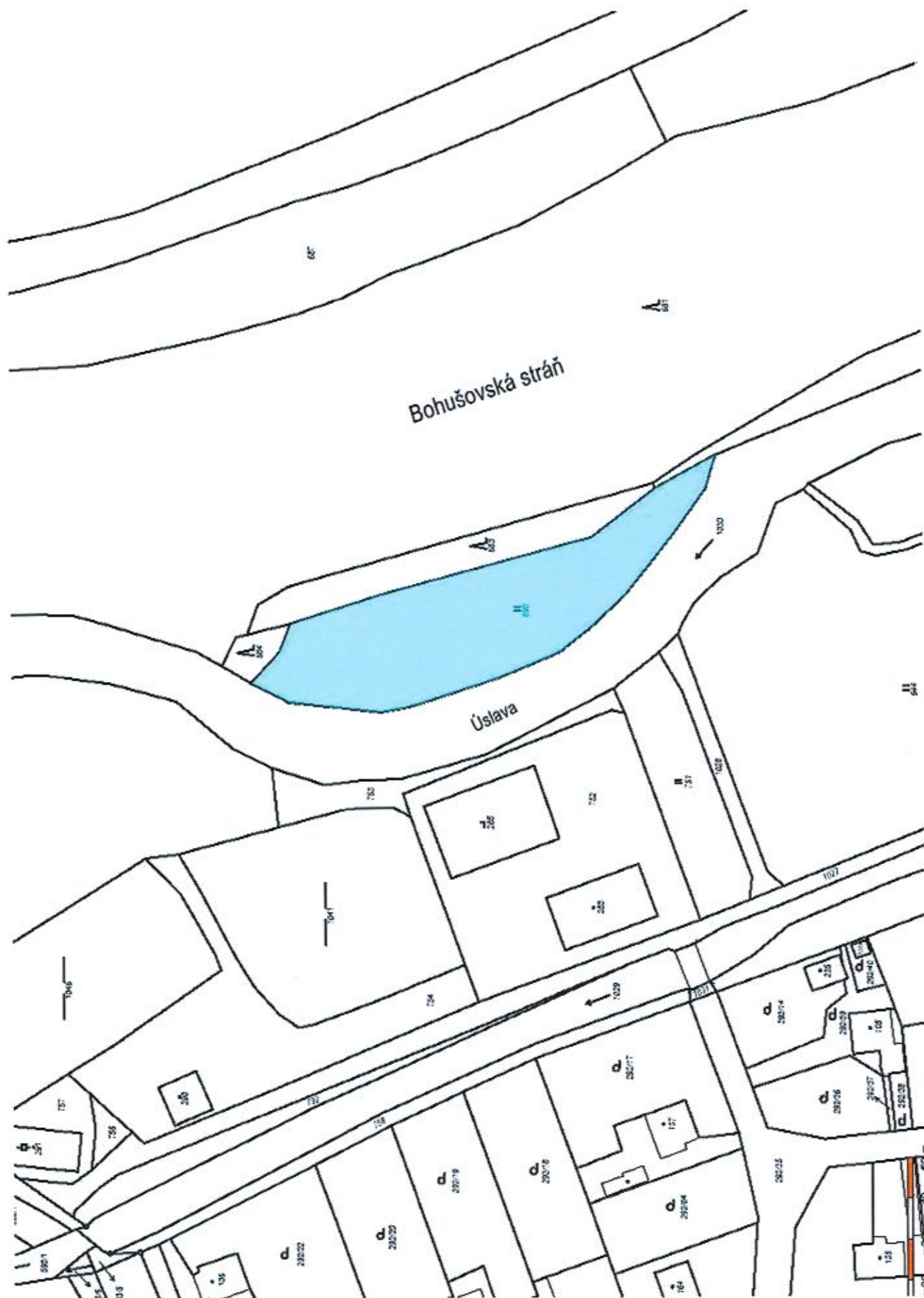
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20320 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 353	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 751	4
Kopie katastrální mapy	16
Mapa oblasti	4
Fotodokumentace nemovité věci	2

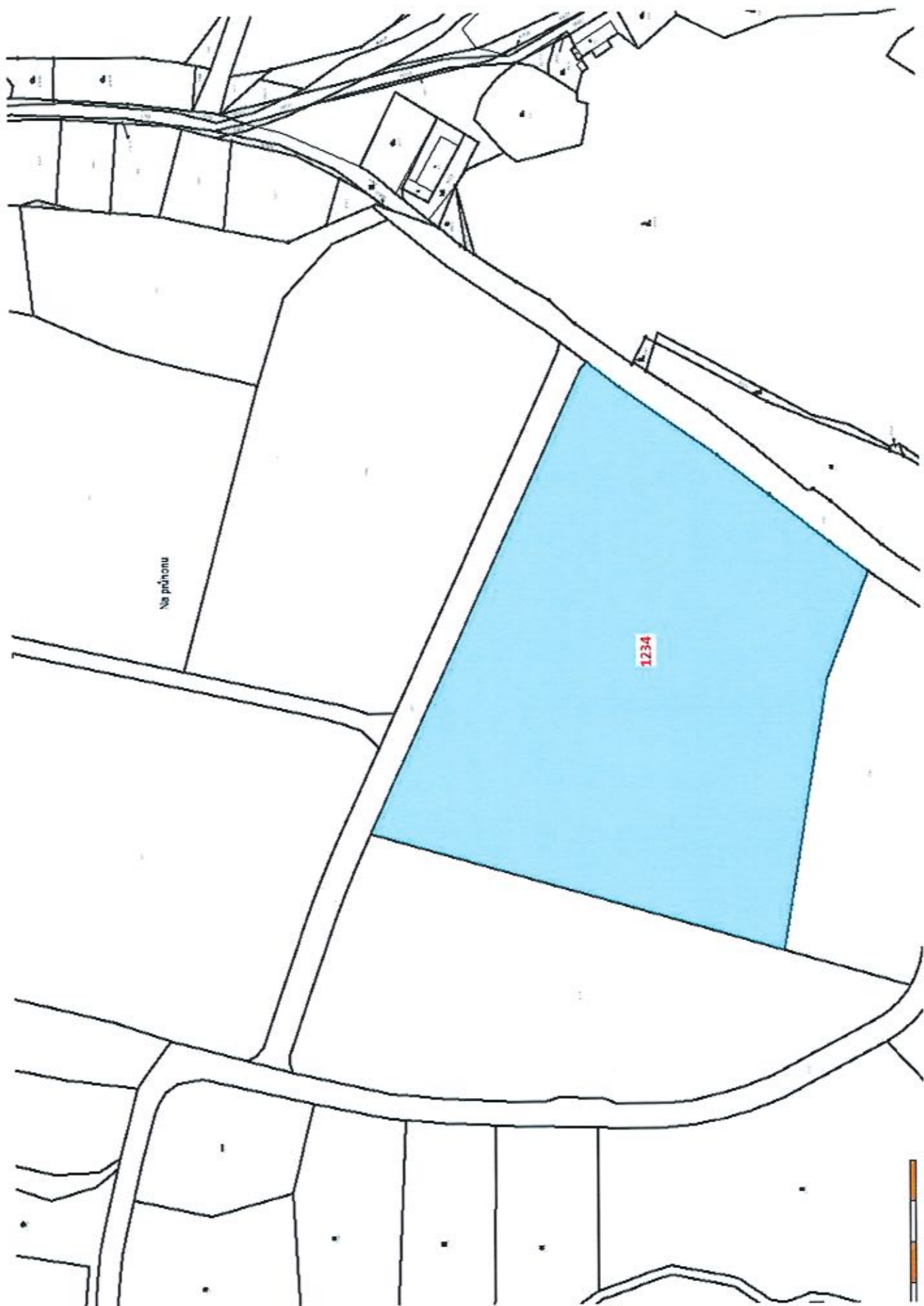


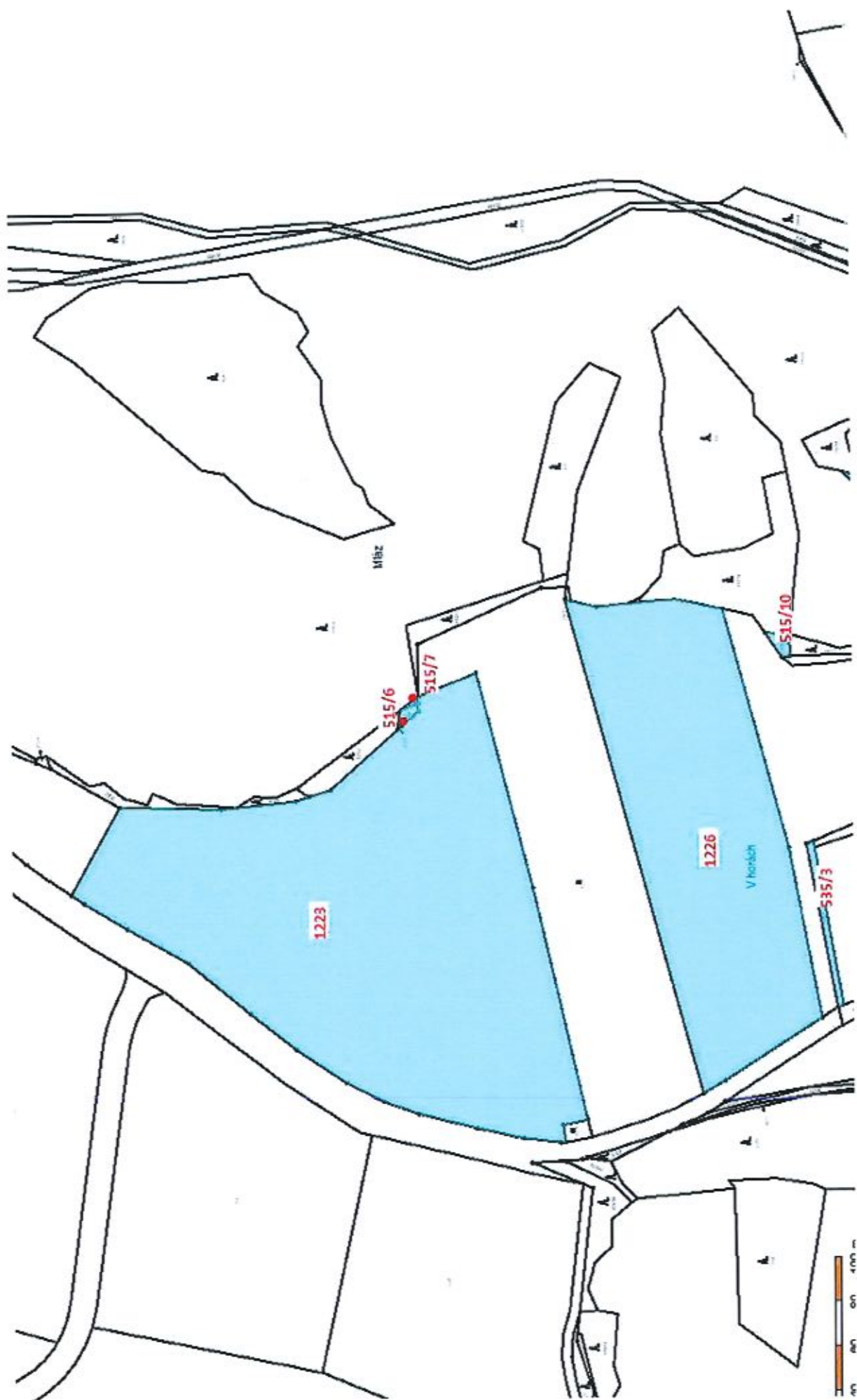


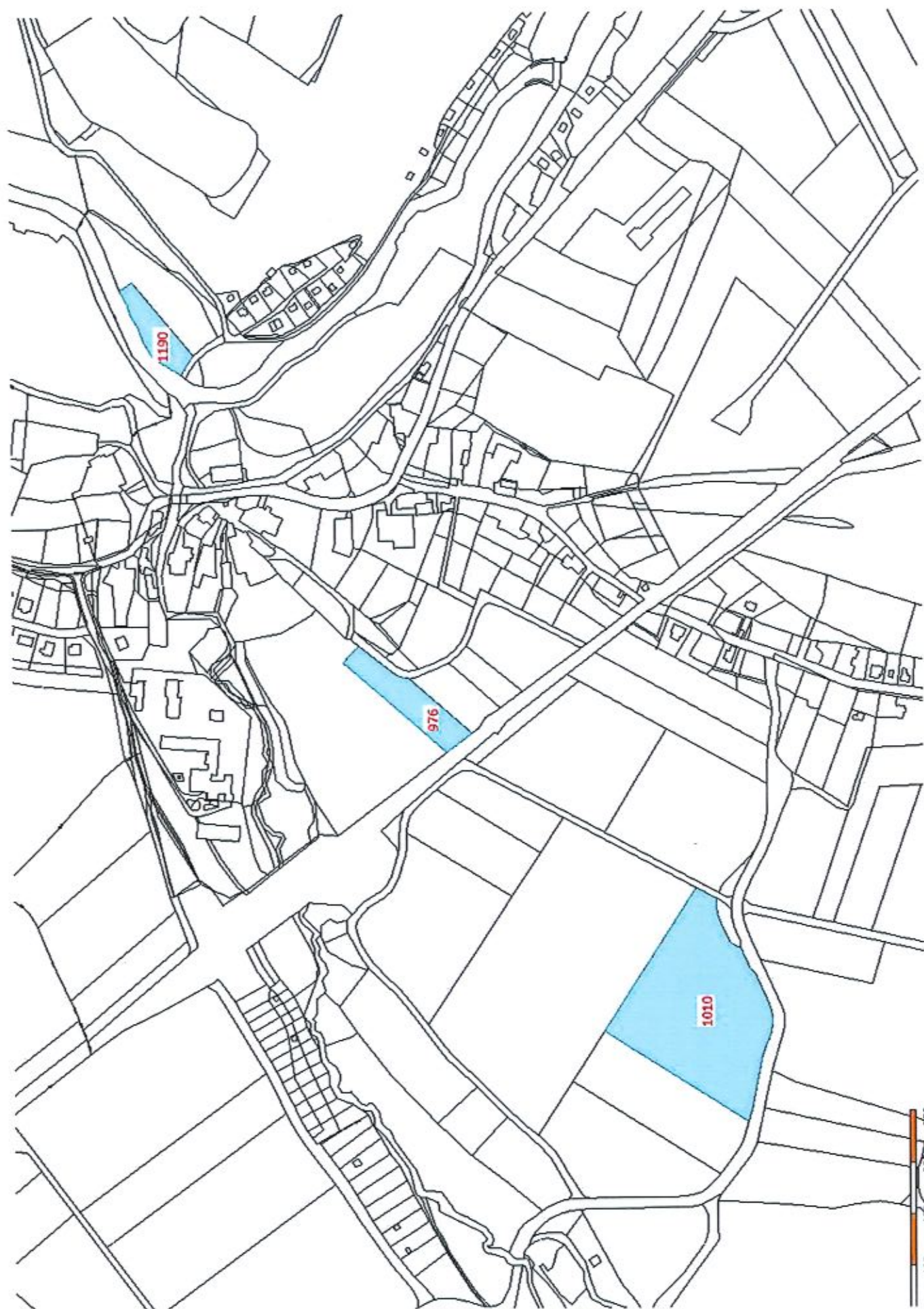
Vc

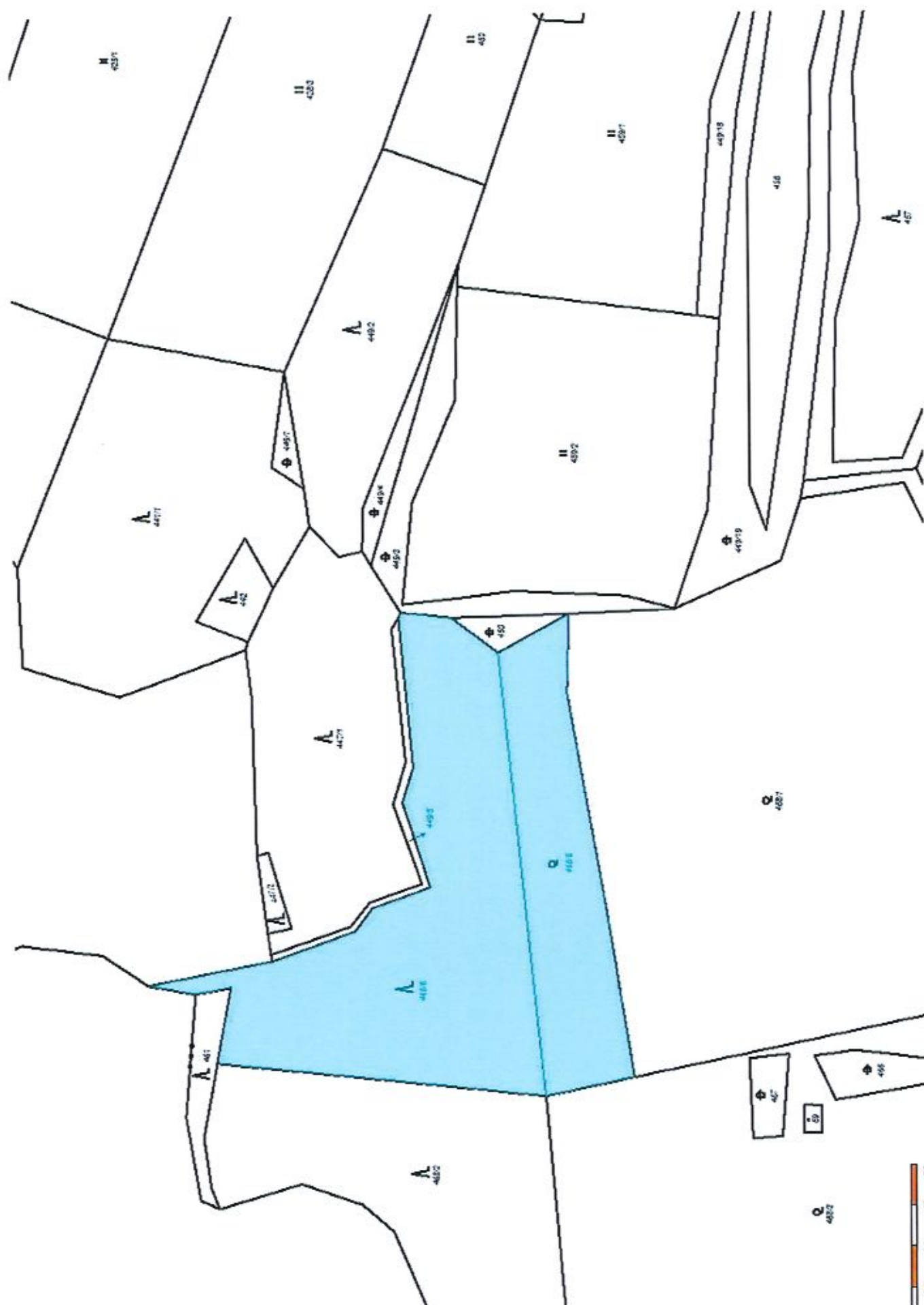
Na Šimnech





















Vířice 46, Blouvice - Vířice

49°33'35.30"N, 13°32'30.69"E

Na přílohu

