

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2784/2017

O ceně obvyklé rodinného domu s příslušenstvím a pozemky č.par. 7, 8, 9 a 11 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 21, 23, 27, 105/9, 105/10 a 105/14trvalý travní porost, č.par.20/1, 20/2, 22/1, 25, 28, 29, 32, 435/3 ostatní plochy v obci Mutěňín , okres Domažlice, kat. území Bezvěrov I, kraj Plzeňský.



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan JUDr Jaromír Peške
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

na základě usnesení provedení exekuce Okresního
soudu v Domažlicích
11 EXE 1897/2016- 12
064 EX- 181/16-9

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.4.2017 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 18.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu s příslušenstvím a pozemky č.par. 7, 8, 9 a 11 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 21, 23, 27, 105/9, 105/10 a 105/14 trvalý travní porost, č.par.20/1, 20/2, 22/1, 25, 28, 29, 32, 435/3 ostatní plochy v obci Mutěšín, okres Domažlice, kat. území Bezvěrov I, kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky

Adresa předmětu ocenění: Ostrov 1
345 25 Mutěšín

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Mutěšín

Katastrální území: Bezvěrov I

Počet obyvatel: 248

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 163,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2017 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 187
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Dušan Váchal, Ostrov 1, 345 25 Mutěšín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Dušan Váchal, Ostrov 1, 345 25 Mutěšín, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

-byla pořízena fotodokumentace znalcem a nemovitost nebyla přístupná

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 1 v obci Ostrov u Mutěná, situovaný na okraji obce. Jedná se o zděný dům, částečně podsklepený objekt, s obytným nadzemním podlažím a s podkrovím nad částí půdorysu přízemí stavebně upravené jako obytný prostor. Střecha sedlová s pálenou taškovou krytinou. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka objektu nelze přesně stanovit stáří a ani vybavení nemovitosti. Celkově je nemovitost v dobrém stavu, odpovídající stáří. Objekt je připojen na vodovod z vlastní studny, kanalizaci je do jímky, elektřinu 220/380V a zemní plyn v obci není.

Popis stavebně - technického provedení:

-základy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo cihelné na tl. 45 cm, stropy betonové rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená, klemp. prvky Pz, omítky vápenné a venkovní omítky bez zateplení s vápennou omítkou, vnitřní obklad keramický, dveře hladké plné a prosklené, okna plastová, podlahy betonové s textilní krytinou, PVC a keramickou dlažbou, vytápění ústřední kotel na tuhá paliva, bleskosvod chybí, elektroinstalace 220/380 V, rozvod teplé a studené vody, ohřev vody bojler.

Dispozice kterou lze asi předpokládat:

Sklep - kotelna s uhlíkem a sklep.

V I. Np zádveří (veranda), chodba, kuchyně, koupelna s WC, obývací, pokoj 2x.

V podkroví je chodba, a dva pokoje a možné i WC s koupelnou (sprcha).

Technický stav nemovitosti odpovídá stáří, objekt je obydlen a s pravidelnou údržbou.

Na pozemku je studna, , garáž a dílna. Dále je zde bazén s technologií zapuštěný Mounfild a zahradní rybník.

Jde o soubor pozemků který tvoří celek nemovitosti - rodinný dům a to pozemky č.par.7,8,20/1, 20/2 a 22/1.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. studna
3. garáž
4. Pozemky k RD
5. Pozemky s náletem
6. ostatní pozemky v celku

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - příhraniční oblast	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,973}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,081}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	15 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 262,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	45,50 m ²
I.NP:	=	302,98 m ²
zastřešení obytné:	=	87,90 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	45,50 m ²	2,60 m
I.NP:	302,98 m ²	2,60 m
zastřešení obytné:	87,90 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

sklep:	(45,5)*(2,60)	=	118,30 m ³
I.NP:	(302,98)*(2,60)	=	787,75 m ³
zastřešení obytné:	(87,9)*(2,10)	=	184,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 090,64 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	302,98 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	436,38 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,44

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,925 = \mathbf{0,944}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,081}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,262,- \text{ Kč/m}^3 * 0,944 = 2\,135,33 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,090,64 \text{ m}^3 * 2\,135,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,081 = 2\,517\,515,29 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 517 515,29 Kč**

2. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	25,00 m
Profil studny:	150 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	25,00 m * 1 210,- Kč/m	+	30 250,- Kč
----------	------------------------	---	-------------

Základní cena celkem

=	30 250,- Kč
---	--------------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	0,8000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,3490
---	--------

Upravená cena studny

=	56 845,80 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

*	0,750
---	-------

=	42 634,35Kč
---	--------------------

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 720,- Kč/ks	+	12 720,- Kč
----------------------	-----------------------	---	-------------

Základní cena čerpadel celkem

=	12 720,- Kč
---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

*	0,8000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

*	2,3490
---	--------

=	23 903,42 Kč
---	--------------

opotřebení čerpadel	25,0 %	*	0,750
---------------------	--------	---	-------

=	17 927,57 Kč
---	--------------

Upravená cena čerpadel

+	17 927,57 Kč
---	---------------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	60 561,92 Kč
---	---------------------

Koeficient pp

*	1,081
---	-------

Cena stavby CS

=	65 467,44 Kč
---	---------------------

Studna - zjištěná cena

=	65 467,44 Kč
---	---------------------

3. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 419,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: = 63,20 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	63,20 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

I.NP: (63,2)*(2,65) = 167,48 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **167,48 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,900 = \mathbf{0,900}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,081}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 419,- Kč/m³ * 0,900 = 1 277,10 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 167,48 m³ * 1 277,10 Kč/m³ * 1,000 * 1,081 = 231 213,69 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 231 213,69 Kč

4. Pozemky k RD

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,081$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	163,-	1,081		176,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	7	1 060,00	176,20	186 772,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8	1 704,00	176,20	300 244,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	20/1	799,00	176,20	140 783,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	20/2	614,00	176,20	108 186,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	22/1	478,00	176,20	84 223,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	435/3	1 264,00	176,20	222 716,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	25	418,00	176,20	73 651,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9	917,00	176,20	161 575,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	28	129,00	176,20	22 729,80
Stavební pozemky - celkem			7 383,00		1 300 884,60

5. Pozemky s náletem

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,081$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	163,-	1,081		176,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11	446,00	176,20	78 585,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	29	1 964,00	176,20	346 056,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	32	4 618,00	176,20	813 691,60
Stavební pozemky - celkem			7 028,00		1 238 333,60

Pozemky s náletem - zjištěná cena = 1 238 333,60 Kč

6. ostatní pozemky v celku

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	21	83421	674,00	4,08		4,08	2 749,92
		83424	1 047,00	2,42		2,42	2 533,74
trvalý travní porost	23	83424	644,00	2,42		2,42	1 558,48
trvalý travní porost	27	83424	2 168,00	2,42		2,42	5 246,56
trvalý travní porost	105/9	83424	800,00	2,42		2,42	1 936,00
trvalý travní porost	105/10	83421	1 074,00	4,08		4,08	4 381,92
		83424	542,00	2,42		2,42	1 311,64
trvalý travní porost	105/14	83421	13,00	4,08		4,08	53,04
		83424	127,00	2,42		2,42	307,34

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 089,00 m²

20 078,64

Ostatní pozemky v celku - zjištěná cena

= 20 078,64 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	2 517 515,30 Kč
2. studna	65 467,40 Kč
3. garáž	231 213,70 Kč
4. Pozemky k RD	1 300 884,60 Kč
5. Pozemky s náletem	1 238 333,60 Kč
6. ostatní pozemky v celku	20 078,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 373 493,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 373 490,- Kč

slovy: Pětmilionůtřístasedmdesáttřítisícčtyřístadevadesát Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ **B. Porovnávací metoda**

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkch stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice ceny obvyklé v místě a čase:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase - porovnání:

1. Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 5 541 m² Mutěnin, okres Domažlice, celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost

Prodej rodinného domu po rekonstrukci, s rozlehlou zahradou. Dům je částečně podsklepený, v přízemí s dispozicí 3+1, v podkroví je dispozice 2+1 s možností dalšího rozšíření. Jsou zde nové podlahy, omítky, koupelna a ústřední topení plynovým kotlem, doplněné krbovými kamny. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod, na pozemku je nevyužívaná studna, kůlna a dvě garáže. Zahradu je možné využít na chov domácích zvířat nebo geometricky oddělit a část pozemku využít jako stavební parcelu. Jedná se o klidné bydlení či rekreaci v čistém prostředí, na hranici chráněné krajinné oblasti Český les.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 115 m²

Užitná plocha: 190 m²

Plocha pozemku: 5541 m²

2. Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 9 915 m² Hora Svatého Václava, okres Domažlice, celková cena: 3 120 000 Kč

Prodej RD 4+1 se zahradou a loukou po celkové rekonstrukci. Na dům navazuje zrekonstruovaná stodola. Prodej rodinného domu 4+1 v Načetíně u Drahotína. Dům je po kompletní rekonstrukci. Na dům navazuje též zrekonstruovaná stodola, která slouží zároveň jako garáž. Topení je ústřední elektrické na dálkové ovládání, voda je obecní a je zde i studna, odpady jsou svedeny do žumpy. Na velké půdě lze provést půdní vestavbu, jinak dům je i podsklepený.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 819 m²

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 9915 m²

3. Prodej rodinného domu 630 m², pozemek 12 164 m² Hostouň - Štítary, okres Domažlice, celková cena: 2 990 000 Kč za nemovitost

Samostatně stojící objekt původního mlýnu po provedené rekonstrukci a adaptaci objektu k trvalému bydlení a komerčnímu pronájmu. Objekt s navazující hospodářskou přístavbou (sklad paliva, dílna, manipulační prostor), zahradou, manipulační plochou a navazujícími zemědělskými pozemky v klidné izolované lokalitě na horním toku řeky Radbuzy, vzdálené od vesnické zástavby. Jedná se o zděný, dvoupodlažní, nepodsklepený objekt s bytovou jednotkou 3+1 sloužící k trvalému bydlení a ubytovacími prostory (2x apartmánový byt) s kapacitou cca 15 lůžek sloužícími spolu se společenskými prostory jako provoz penzionu ke komerčnímu pronájmu. Objekt jehož původní stáří je cca 200 prošel v letech 1993-1994 částečnou rekonstrukcí, přestavbou na objekt k trvalému bydlení a k provozu komerčního pronájmu ubytovací. Na budovu mlýna navazují udržované pozemky: oplocená zahrada, manipulační plocha, klidové venkovní zázemí, zemědělské pozemky a pozemek s vlastním náhonem ke mlýnu. V objektu je možno zbudovat malou vodní elektrárnu - stávající turbína je mimo provoz. Soubor budovy, st. pozemků a zemědělských pozemků tvoří jeden funkční celek situovaný na toku řeky Radbuza v izolované přírodní lokalitě pod úpatím skalnatého „Tasnovického vrchu“ s historickým hradištěm. Nabízené nemovitosti jsou jako celek vhodné a využitelné k trvalému bydlení a částečnému komerčnímu provozu (ubytovací služby).

Stav objektu: Po rekonstrukci
Poloha domu: Samostatný
Umístění objektu: Okraj obce
Typ domu: Patrový
Podlaží: 2
Plocha zastavěná: 395 m²
Užitná plocha: 630 m²
Plocha pozemku: 12164 m²

4.Prodej rodinného domu 1 000 m², pozemek 20 000 m² Bělá nad Radbuzou, okres Domažlice, celková cena: 2 900 000 Kč za nemovitost

Dovoluji si Vám nabídnout bývalý vodní mlýn s historií od roku 1796 přestavěný v roce 2008 na atypický rodinný dům:

- objekt je vhodný pro trvalé i rekreační bydlení, případně ke komerčnímu pronájmu**
- v případě zájmu možno odkoupit i veškeré vnitřní vybavení a zařízení (není zahrnuto do prodejní ceny)**
- součástí objektu je krytý, vyhřívaný bazén 8x4x1,5 m s odvlhčováním a klimatizací**
- na střeše je v provozu fotovoltaická elektrárna 10 kW instalovaná v roce 2010, roční výnos cca 120.000Kč. Tato FVE je ale jiného vlastníka - možno odkoupit za 350.000 Kč.**
- „NOVÁ“ vodní elektrárna 15 kW s čistým spádem 6,3 m je projektově i legislativně kompletně připravena,**
- všechna povolení pro tuto MVE jsou PLATNÁ do 31.12.2018,**
- přes 2 ha ucelených pozemků, krásná příroda, čistý vzduch**

Stav objektu: Po rekonstrukci
Poloha domu: Samostatný
Umístění objektu: Samota
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 1000 m²
Plocha pozemku: 20000 m²

ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné přihlédnout k tomu, že na listu vlastnictví (výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly váznoucí na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k váznoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.

Cenu obvyklou v místě a čase lze stanovit po jednotlivých částech takto:

Vlastní rodinný dům s příslušenstvím a pozemky č.par. 7,8,9, zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 20/1, 20/2, 22/1, 25, 28 a 435/3 ostatní plocha za cenu2 100 000,- Kč

Pozemky samostatné k zastavění na okraji obce č.par. 11 zastavěná plocha a nádvoří , č.par. 29 a 32 ostatní plocha za cenu.....630 000,- Kč

Pozemky vedené jako trvalý travní porost č.par.21, 23, 27, 105/9, 105/10 a 105/14 za cenu...23 400,- Kč

Ve Vejprnicích 18.4.2017

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2784/2017 znaleckého deníku.