

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-7997

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům v Hrádku**

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Hrádek, k.ú. Čermná

Adresa nemovité věci Čermná 31, 342 01 Hrádek

**OBJEDNATEL : Ing. Vladimír Nechutný, insolvenční správce**

Adresa objednatele: Soukenická 5, 305 51 Plzeň

**ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: 29042054

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ29042054

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****630 000 Kč**

Datum místního šetření:

20.1.2015

Stav ke dni :

5.2.2015

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 5.2.2015**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 31/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 31 Čermná, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 299/2 (zahrada) vše v kat. území Čermná, obec Hrádek, část obce Čermná, okres Klatovy, zapsáno na LV 272.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
  - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

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

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

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

#### **Přehled podkladů**

Objednávka Ing. Vladimíra Nechutného, insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 20.1.2015.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od vlastníka, pana Miroslava Šillera.

#### **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 Hrádek leží v Plzeňském kraji cca 4 km severozápadně od města Sušice a cca 22 km jihovýchodně od města Klatovy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanské vybavenosti je dostupná ve výše uvedených městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola a základní škola (1.-5.ročník). Zdravotní péče v obci není zajištěna. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. V Hrádku se dále nachází knihovna, pohostinství, hotel. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází na severním okraji zastavěné části místní části Čermná obce Hrádek. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Čermná leží cca 3 km severozápadně od Hrádku. V místě není občanská vybavenost. Zastávka autobusu „Hrádek, Čermná“ se nachází cca 400 m od oceňovaných nemovitých věcí.

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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<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				
Polooha v obci:	okrajová část - zástavba RD					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

### Celkový popis

Budova č.p. 31 na stavebním pozemku parc. č. 31/1 je využívána jako rodinný dům. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní stavbu. Část domu je hospodářská (stodola). Obytná část má obytné přízemí a stavebně neupravený půdní prostor. Dům není podsklepený. Zastavěná plocha domu je cca 144 m<sup>2</sup>. Stáří domu je cca 140 let. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových tašek v horším stavu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Budova má komín. Dům není zateplený. Fasáda je vápenná štuková a je v dobrém stavu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Vrata stodoly jsou dřevěná. Vnitřní dispozice domu je 2+1 a sestává z verandy, kuchyně, pokoje, ložnice, chodby a koupelny s WC. Podlahy jsou prkenné, v koupelně s dlažbou. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci. Dům je v udržovaném stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je ústřední křbovými kamny. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický

bojler.

Pozemek parc. č. St. 31/1 je převážně zastavěnou plochou pod rodinným domem. Zbývající část pozemku tvoří dvůr před domem. Pozemek je mírně svažité. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 299/2 a tvoří s ním jeden funkční celek využívaný jako zahrada. Zahrada je středně svažité. Pozemky mají nepravidelný tvar a jsou oplocené dřevěným a drátěným plotem. S výše uvedenými pozemky je užívána a oplocena i část pozemku parc. č. 301/1 ve vlastnictví obce Hrádek. Na zahradě se nachází zpevněné plochy, porosty a dřevěná pergola. Pozemky jsou travnaté a udržované. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 301/1 a parc. č. 1215 ve vlastnictví obce Hrádek.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.1.2015 za přítomnosti vlastníka, pana Miroslava Šillera, který poskytl částečné informace. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace. Zastavěná plocha byla určena na základě ohledání, odborného odhadu a údajů z KN.

RIZIKA	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

## OBSAH

1. Ocenění pozemků
  - 1.1 Stavební pozemky
2. Porovnávací ocenění
  - 2.1 Rodinný dům

## OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků
    - 1.1 Stavební pozemky
- Porovnávací metoda**

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nachází na severním okraji zastavěné části místní části Čermná obce Hrádek. Pozemek parc. č. St. 31/1 je převážně zastavěnou plochou pod rodinným domem. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 299/2 a tvoří s ním jeden funkční celek využívaný jako zahrada.

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Hradešice							
KRC: 0,95    KMP: 1,00    KPP: 1,10    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,90							
<b>Parcela č.:</b>	620	160 000	258,06	0,94	<b>242,71</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Stavební pozemek nacházející se v obci Hradešice. Celková plocha pozemku je 620 m <sup>2</sup> .							
<b>Lokalita:</b> Rabí-Čepice							
KRC: 0,95    KMP: 1,10    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,90							
<b>Parcela č.:</b>	1 174	348 000	296,42	0,94	<b>278,78</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Stavební pozemek nacházející se v obci Rabí-Čepice. Celková plocha pozemku je 1.174 m <sup>2</sup> . Pozemek je rovinný, kompletně oplocený, obdélníkového tvaru a vede k němu asfaltová příjezdová cesta. IS: elektřina je ve sloupku na hranici pozemku a studna na pozemku.							
<b>Lokalita:</b> Plánice-Zdebořice							
KRC: 1,00    KMP: 1,15    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 0,90							
<b>Parcela č.:</b>	1 450	369 000	254,48	1,03	<b>263,39</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Stavební pozemek nacházející se v obci Plánice-Zdebořice. Celková plocha pozemku je 1.450 m <sup>2</sup> . Přístupovou cestou je zde asfaltová komunikace. Pozemek je zasítován.							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>261,63 Kč/m<sup>2</sup></b>		

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitých věcí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovité věci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 31/1	221	262	57 902
zahrada	299/2	392	262	102 704
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>613</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>160 606</b>



## 2. Porovnávací ocenění

### 2.1 Rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

---

Zastavěná plocha:	144,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	613,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitých věcí

##### Rodinný dům, Nalžovské Hory-Velenovy

Rodinný dům 3+1 nacházející se v obci Nalžovské Hory-Velenovy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.205 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

##### Rodinný dům, Tužice

Rodinný dům po rekonstrukci roku 1992 nacházející se v obci Tužice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.968 m<sup>2</sup>, pozemek tvoří zahrada (835 m<sup>2</sup>) a ovocný sad (993 m<sup>2</sup>). Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Vytápění je lokální elektrické a lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dílna, dřevník. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

##### Rodinný dům, Kolinec-Vlčkovice

Rodinný dům 2+1 po menší rekonstrukci nacházející se v obci Kolinec-Vlčkovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 558 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 200 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, hospodářská budova, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

##### Rodinný dům, Chlistov

Rodinný dům 3+1 nacházející se v obci Chlistov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 940 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, chlív, dílna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

##### Rodinný dům, Hejná

Rodinný dům 2+1 v udržovaném stavu nacházející se v obci Hejná. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 900

m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

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 obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. Nabídka nemovitých věcí v dané lokalitě převyšuje poptávku.

### **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 K1 až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

## Srovnatelné nemovité věci

**Název: Rodinný dům, Nalžovské Hory-Velenovy**

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
0,85	668 696

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	1 205 m <sup>2</sup>	790 000 Kč	790 000 Kč/ks

**Název: Rodinný dům, Tužice**

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

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



<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
0,62	677 160

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	1 968 m <sup>2</sup>	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč/ks

**Název: Rodinný dům, Kolinec-Vlčkovice**

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90



K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
		<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
		0,77	654 075
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	558 m <sup>2</sup>	850 000 Kč	850 000 Kč/ks

**Název: Rodinný dům, Chlistov**

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
0,88	575 201

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	940 m <sup>2</sup>	650 000 Kč	650 000 Kč/ks

**Název: Rodinný dům, Hejná**

**Lokalita:**

**Použité koeficienty:**

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



<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b>K<sub>C</sub></b>	<b>Kč/ks</b>
0,77	569 430

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	900 m <sup>2</sup>	740 000 Kč	740 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty nemovité věci na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	569 430 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	628 912 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	677 160 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitých věcí	<b>628 912 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>628 912 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****1. Ocenění pozemků**

1.1 Stavební pozemky 160 600,00 Kč

**2. Porovnávací ocenění**

2.1 Rodinný dům 628 912,00 Kč

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	628 912 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	160 606 Kč
Hodnota pozemku	160 606 Kč

**Obvyklá cena****630 000 Kč**

slovy: Šestsetřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

**Komentář ke stanovení obvyklé 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 159 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 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. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. 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**

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 31/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 31 Čermná, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 299/2 (zahrada) vše v kat. území Čermná, obec Hrádek, část obce Čermná, okres Klatovy, zapsáno na LV 272 v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč**.

V Praze 5.2.2015

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Ing. Pavlína Riegerová Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS.</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-7997 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 272	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2014 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: pro Vladimír Nechutný, Ing.

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556301 Hrádek

Kat.území: 619728 Čermná

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šiller Miroslav, Čermná 31, 34201 Hrádek	680624/6865	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 31/1

221 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Čermná, č.p. 31, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31/1

299/2

392 zahrada

zemědělský půdní  
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 44 041,- Kč včetně příslušenství

Okresní správa sociálního

Parcela: St. 31/1

Z-368/2013-431

zabezpečení Klatovy, Kollárova 528, Parcela: 299/2

Z-368/2013-431

Klatovy III, 33901 Klatovy

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Klatovy č.j.: 44004/220/VR-1526/12 ze dne 14.02.2013.

Z-368/2013-431

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní správa sociálního zabezpečení Klatovy (č.j.: 44004/220/VR-1526/12 nabylo právní moci dne 16.3.2013) ze dne 18.03.2013.

Z-619/2013-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

smlouva č. 4346 k zajištění a) pohledávek v celkové výši Kč 270.000 s příslušenstvím, b) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 270.000, které mohou vzniknout do 27.1.2020

UNIDEBT Czech, SE, Dělnická 1324/9, Parcela: St. 31/1

Z-2479/2012-431

Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: Parcela: 299/2

Z-2479/2012-431

24797880

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2011.

V-1506/2011-431

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.08.2012.

Z-2479/2012-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2014 10:55:02

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556301 Hrádek

Kat.území: 619728 Čermná

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Šiller Miroslav, Čermná 31, 34201 Hrádek, RČ/IČO:  
680624/6865

Z-6212/2013-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-01157/2013 - 010 ze dne 14.06.2013; uloženo na prac. Jičín

Z-6212/2013-604

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Promby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-22/2013-404

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 835/2000 ze dne 5.9.2000, právní účinky vkladu ke dni 11.9.2000.

POLVZ:40/2000

Z-31700040/2000-431

Pro: Šiller Miroslav, Čermná 31, 34201 Hrádek

RČ/IČO: 680624/6865

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m<sup>2</sup>]

299/2

73746

392

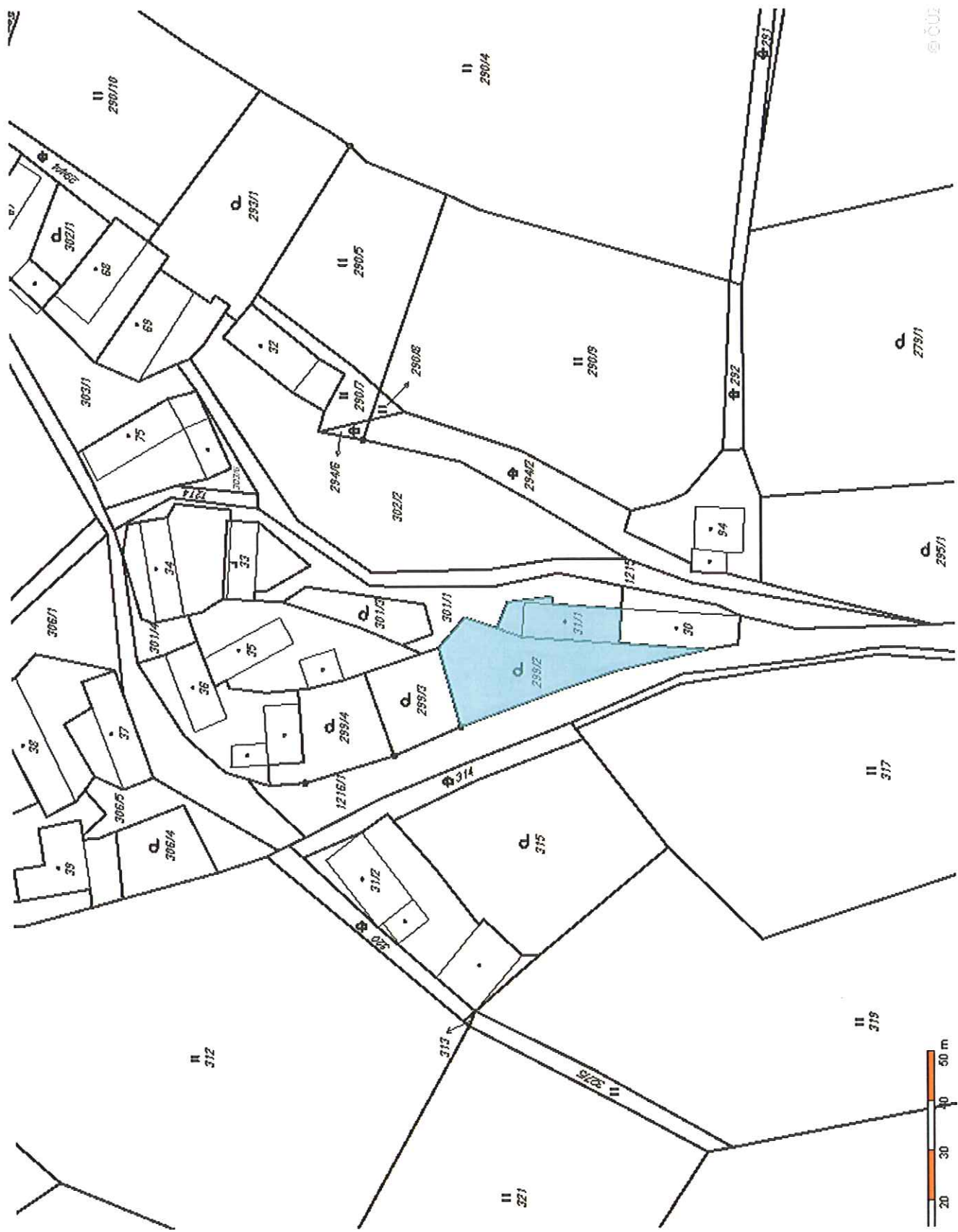
Přid je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

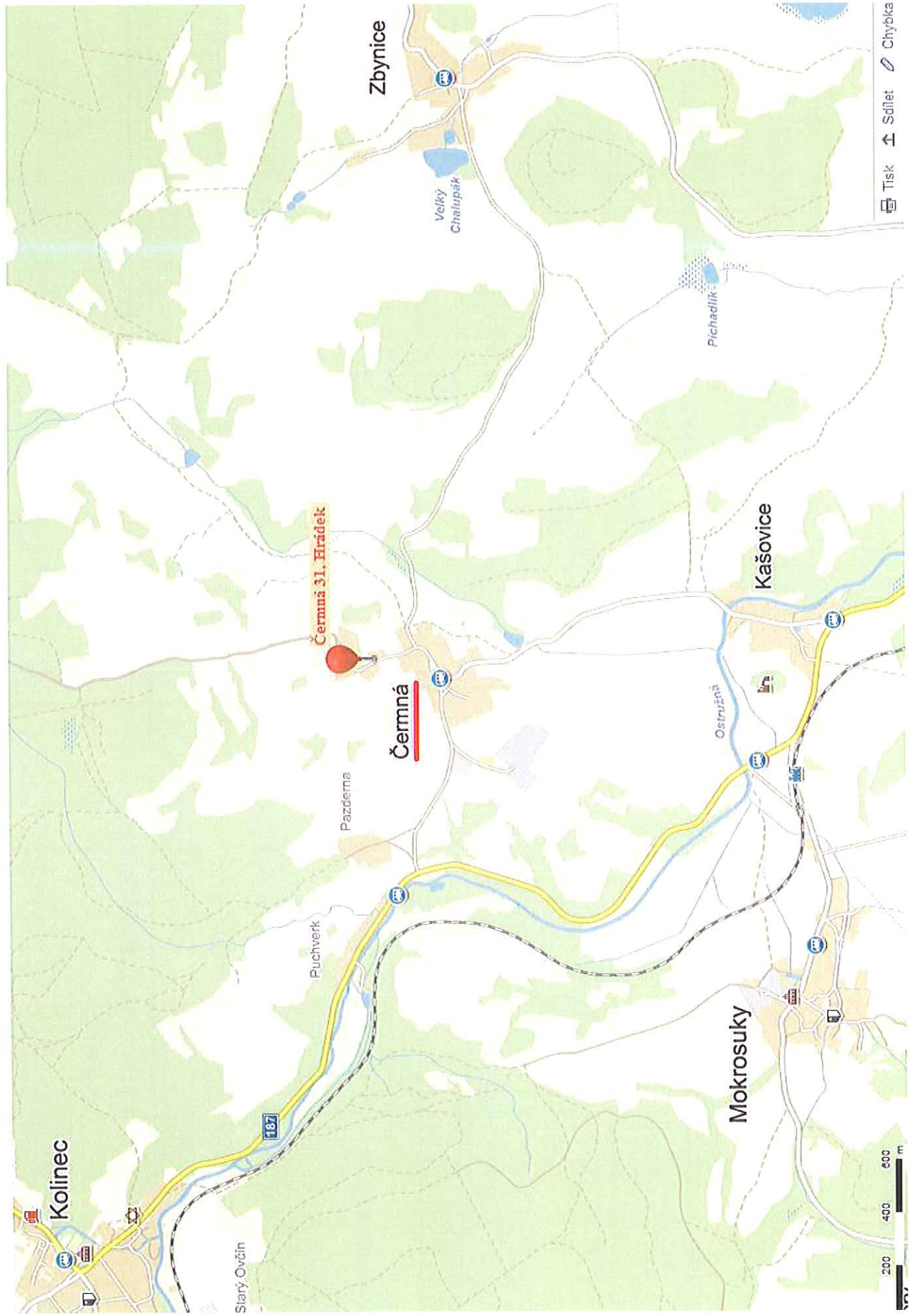
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.09.2014 11:03:28





Kolinec

Starý Ovčín

Puchvěrk

Pazbérna

Černá

Černá 31. Hrádek

Velký Chalupák

Zbynice

Píchačův

Kašovice

Mokrosuky

Ostružná



Tisk Sdílet Chybka



