

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo 1560/110/2018**

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům, pozemek st.p.č. 239 s rozestavěnou stavbou RD a pozemky p.č. 1151/2, 1164/8 a 4329, vše v k.ú. a obci Mrákov, zapsané na LV č. 697, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Mrákov, k.ú. Mrákov  
Adresa nemovité věci: Mrákov, 345 01 Mrákov

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 184 EX 580/18-26 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**5 120 000 Kč**

Stav ke dni : 31.5.2018 Datum místního šetření: 31.5.2018  
Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 19 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 27.06.2018**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

1. **nemovitostí povinné a jejich součástí**
2. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
4. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

#### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu před kolaudací, zřejmě již užíván, technická stav umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjádřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

5. Výpis z KN, LV č. 697
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 31.5.2018. Povinná Marie Kůstová, byla řádně obeslána doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která ji byla dne 21.5.2018 vhozena do schránky. Vlastník byl řádně předvolán, ale nezúčastnil se místního šetření, neposkytl součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost. Z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky. Telefonicky byl znalec kontaktován zřejmě advokátem povinné s možností posunu šetření na jiný vhodný termín, avšak vzhledem k nemožnosti dohody v průběhu měsíce června a nutnosti dokončení, bylo tak učiněno.
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem

11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 580/18-26
13. Povodňová zpráva www.cap.cz

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Obec Mrákov se nachází v okrese Domažlice v Plzeňském kraji. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel (v roce 2006 jich bylo 1160). V současnosti je v obci základní a mateřská škola, otevřena je knihovna.

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  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	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	4339 Obec Mrákov, č. p. 105, 34501 Mrákov

### Celkový popis

Oceňované nemovitosti - pozemky se stavbou rozestavěného RD se nalézají v severní okrajové části obce Mrákov, v okolní zástavbě RD, na okraji zastavěného území se zemědělskými pozemky, v blízkosti hřbitova a kostelu. Pozemek je přístupný po šterkové veřejné komunikace na pozemku p.č. 4339 ve vlastnictví obce. Nemovitosti jsou v lokalitě v blízkosti občanské vybavenosti obce (obecní úřad, pošta, MŠ a ZŠ, hřiště, koupaliště, autobusová zastávka a obchod) vzdáleny cca. 500 m. Komplexní občanská vybavenost hlavního města Domažlice je vzdálena cca. 5 km. Území je z části zainvestované, objekt je napojen na VV, NN a VK (plyn v obci je).

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Stavba je ve stavu před kolaudací, avšak dle místního šetření je zřejmě již užívána.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavební povolení č.j. OVÚP -22672/06/Sb ze dne 6.9.2006 MěÚ Domažlice-stavebník Ilona Wensauer, termín dokončení do 6.9.2008, nebyl prodloužen a není povoleno předčasné užívání.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Kůstová Marie, č. p. 81, 34501 Mrákov*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuce na část majetku*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Zahájení exekuce - Kůstová Marie*

*Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy*

*Dovolání se neúčinnosti právního jednání*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.06.2018 07:00:02.*

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se užívání povinnou a její rodinou.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a z části zastavěné se stavbou, užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 239 je zastavěn rozestavěnou stavbou, pozemek p.č. 1151/2, 1164/8 a 4329 tvoří zahradu, z části se zpevněnou šterkovou příjezdovou a parkovací plochou a z části se zpevněnou plochou terasy. Pozemky jsou oplocené, udržované a tvoří se stavbou FC. Spolu s oceňovanými pozemky ve FC je dále užíván pozemek p.č. 1151/1, který je pod jedním oplocením a je ve vlastnictví jiného vlastníka (Kůst Václav - zřejmě příbuzný povinné) - pozemek p.č. 1151/1 není součástí OC.

Území je zainvestováno -VV, NN, VK a plyn. Obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 300 - 600,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 412,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	239	136	412,00	56 032
orná půda	1151/2	376	412,00	154 912
orná půda	1164/8	530	412,00	218 360
trvalý travní porost	4329	176	412,00	72 512
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 218</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>501 816</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	JC	RC	Opotřebení	VH
Parcelní číslo	Množství				
garáž	zděná garáž nezapsaná v KN				
1164/8	221,00 m <sup>3</sup>	2 500 Kč/m <sup>3</sup>	552 500 Kč	55 %	248 625 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>					<b>248 625 Kč</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Stavba rozestavěného RD

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, se 2. NP bez podsklepení, zastřešená plochou střechou s pultových dř.krovem. Stavba je postavená na betonových základech s provedenou izolací, svislé konstrukce zděné, střecha plochá s asfaltovou a plechovou krytinou, klempířské konstrukce z plechu, vnější omítky vápenné, se zateplovacím systémem, okna plastová izolační, dveře plné a z části prosklené. Vzhledem k neumožnění prohlídky se stavba předpokládá s jedním bytem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením. Vytápění tepelných čerpadlem voda vzduch.

obsahuje:

v přízemí kuchyni, ob.pokoj, jídlenu, hala, WC, pracovnu, halu, sklad a schodiště

v patře 3 x pokoj, 2x koupelna s WC a hala

Příslušenstvím je vedlejší zděná stavba zděné dvougaráže (stavba samostatně stojící, přízemní, zastřešená plochou střechou, se 2 sekčními vraty, stavba není zapsána v KN) a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - VV rPe 32/4,4, NN, VK Pvc Dn150, dále zpevněné plochy pro parkování a přístup a dále zpevněná plocha terasy okolo stavby a betonové oplocení.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca. v r. 2006-2008 v KN vedená jako rozestavěná, avšak zřejmě již užívána, na stavbě je zřejmá zanedbaná údržba a nedodělky nebránící užívání - venkovní úpravy, zábradlí terasy, brána.

Stavební povolení č.j. OVÚP -22672/06/Sb ze dne 6.9.2006 MěÚ Domažlice- stavebník Ilona Wensauer, termín dokončení do 6.9.2008, nebyl prodloužen a není povoleno předčasné užívání.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	135,16 m <sup>2</sup>	3,23 m
Výčet místností:	plocha	koef
jídelna	17,10 m <sup>2</sup>	1,00
ob.pokoj	29,00 m <sup>2</sup>	1,00
kuchyně	16,10 m <sup>2</sup>	1,00
hala	10,60 m <sup>2</sup>	1,00
pracovna	6,60 m <sup>2</sup>	1,00
WC	2,10 m <sup>2</sup>	1,00
chodba	1,40 m <sup>2</sup>	1,00
sklad	19,40 m <sup>2</sup>	1,00
	užitná plocha	
	17,10 m <sup>2</sup>	
	29,00 m <sup>2</sup>	
	16,10 m <sup>2</sup>	
	10,60 m <sup>2</sup>	
	6,60 m <sup>2</sup>	
	2,10 m <sup>2</sup>	
	1,40 m <sup>2</sup>	
	19,40 m <sup>2</sup>	

Užitná plocha celkem:			<b>102,30 m<sup>2</sup></b>	
2. NP			135,16 m <sup>2</sup>	3,37 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala	44,50 m <sup>2</sup>	1,00	44,50 m <sup>2</sup>	
pokoj	16,20 m <sup>2</sup>	1,00	16,20 m <sup>2</sup>	
šatna	7,10 m <sup>2</sup>	1,00	7,10 m <sup>2</sup>	
koupelna	8,50 m <sup>2</sup>	1,00	8,50 m <sup>2</sup>	
koupelna	7,30 m <sup>2</sup>	1,00	7,30 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,40 m <sup>2</sup>	1,00	9,40 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,40 m <sup>2</sup>	1,00	9,40 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>102,40 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	$(9,7*11,25+4,1*6,35)*(3,23)$	=	436,57 m <sup>3</sup>
2. NP	$(135,16)*(3,37)$	=	455,49 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP		436,57 m <sup>3</sup>
2. NP		455,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		892,06 m <sup>3</sup>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	135
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	205
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	892,06
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 200
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 200
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 638 691
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	5,50
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 383 563</b>



## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– stavba RD samostatně stojící, se 2. NP, nepodsklepená, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s vedlejší stavbou garáže, se zpevněnou parkovací plochou a plochou terasy, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností

<b>Užitná plocha:</b>	204,70 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	892,06 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	135,16 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 218,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RD, pozemek 1 400 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Kdyně - Podzámčí, okres Domažlice  
**Popis:** RD s garáží, kompletním příslušenstvím a navazujícím pozemkem-okrasnou zahradou o celkové výměře cca 1400 m<sup>2</sup>. Jedná se o zděný, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s bytovou jednotkou o velikosti 3+1 (3x místnost + kuchyně s jídelnou) a příslušenstvím (technická místnost) a navazující garáží. Objekt RD byl nově zbudován a dostavěn v roce 2006. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, připraven k okamžitému užívání a bydlení. Navazující pozemek-oplocená udržovaná zahrada situována v mírně svažitém terénu s ideální orientací na jihozápad s travním porostem, vzrostlými okrasnými a ovocnými dřevinami, venkovními zpevněnými úpravami, terasou, kolnou, zahradním sezením a zpevněnou parkovací plochou.

**Pozemek:** 1 400,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 105,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



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

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 280 000	105,00	31 238	0,90	28 159

<b>Název:</b>	<b>RD, pozemek 810 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Mrákov, okres Domažlice			
<b>Popis:</b>	RD s garáží (bazénem a pergolou) v klidné ulici rodinných domů. Dům prošel před 6 lety modernizací (vyměněno 90% oken, dům byl zateplen ze 2 stran, zhotoveny nové rozvody vody a odpadů, nový kotel, opravena střecha a také vystavěna autodílna). Dispozice domu v přízemí : vstupní hala, koupelna, obývací pokoj, ložnice (přivedeny odpady a voda možno zřízení kuchyně). V patře : předsín, obývací pokoj s ložicí, ložnice, dětský pokoj, kuchyň (s linkou, myčkou a sporákem), spíž, koupelna. V suterénu : prádelna se sušárnou, velká garáž s místností na uskladnění náradí, kotelna, 2x sklad. Na velmi udržovaném, pěstěném pozemku se nachází : zděná stavba (rozdělená na 3 části udírna, dílna, sklad), pergola, betonový bazén a dílna. Dům napojen na vodovod (má i studny společnou se sousedním domem), na veřejnou kanalizaci, el. 230/400V, a vytápění zajišťuje ústřední plynové topení a také krb v hale (průduch do patra).			
<b>Pozemek:</b>	810,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,08	
K5 Celkový stav			1,12	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	150,00	23 267	1,03	23 922



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

<b>Název:</b>	<b>RD - cuzk.cz</b>			
<b>Lokalita:</b>	Mrákov			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 155 se stavbou RD zobchodovaný smlouvou kupní. Právní účinky zápisu ke dni 20.08.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014			
<b>Pozemek:</b>	1 050,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	105,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a>
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,20	
K5 Celkový stav			1,20	
K6 Vliv pozemku			1,00	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 490 000	105,00	14 190	1,44	20 434

<b>Název:</b>	<b>RD, pozemek 588 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Blížejev, okres Domažlice			
<b>Popis:</b>	RD s dispozicí 4+1 v obci Blížejev, okr.Domažlice. Uvedená nemovitost byla kolaudována v r. 1991, dům je zcela podsklepen, v těchto prostorech se nachází garáž, kotelna, úložné prostory. V 1 NP je prostorná chodba, 1/2 roku stará kuchyně s vestavěnými spotřebiči ( myčka, trouba se sklokeramickou dlažbou, mikrovlnná trouba), součástí linky je bar s barovými židlemi, dále se zde nachází prostor s jídelním koutem, velký obývací pokoj s krbem, velký balkón, koupelna se sprechovým koutem + WC, 2 NP disponuje dalšími třemi obytnými místnostmi, koupelnou s vanou + WC, v podkroví se nachází půdní prostory, střešní krytinu tvoří eternitové šablony. Okna domu jsou plastová, elektroinstalace v mědi, zdroj vody ze studny, do domu je rovněž přivedena přípojka vody z vodovodního řádu, plyn na hranici pozemku, el. 230/400 V ( využívání nočního proudu ), odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace, ohřev vody el. bojlerem.			
<b>Pozemek:</b>	588,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,08	
K5 Celkový stav			1,15	
K6 Vliv pozemku			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 275 000	180,00	23 750	1,09	25 825



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

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 20 000 - 28 000 ,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy, vzhledem ke všem skutečnostem zjištěných při místním šetření stanovují cenu při středním úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 434 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 585 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 159 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>25 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	204,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 117 500 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 117 500 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>5 134 004 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	501 816 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Nezkolaudovaná stavba RD Mrákov samostatně stojící, se 2. NP, nepodsklepená, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s vedlejší stavbou nezapsané garáže, se zpevněnou parkovací plochou a plochou terasy, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 5 117 500,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 697 zaokrouhlo**

**nemovitostí povinné a jejich příslušenství 5 120 000,-Kč**

**příslušenství uvedených nemovitostí** - vedlejší zděná stavba zděné dvougaráže (stavba samostatně stojící, přízemní, zastřešená plochou střechou, se 2 sekčními vraty, stavba není zapsána v KN, v KM není zaměřena) a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - VV, NN, VK, dále zpevněné plochy pro parkování a přístup a dále zpevněná plocha terasy okolo stavby a betonové oplocení - zahrnuto v ceně 0,-

**věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna 0,-**

**výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-**

**Obvyklá cena**

**5 120 000 Kč**

slovy: Pětmilionůjednostodvacettisíc Kč

## Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - pozemku st.p.č. 239 s rozestavěnou stavbou RD a pozemky p.č. 1151/2, 1164/8 a 4329, vše v k.ú. a obci Mrákov, zapsané na LV č. 697, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
5 120 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 27.06.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1560/110/2018 znaleckého deníku.

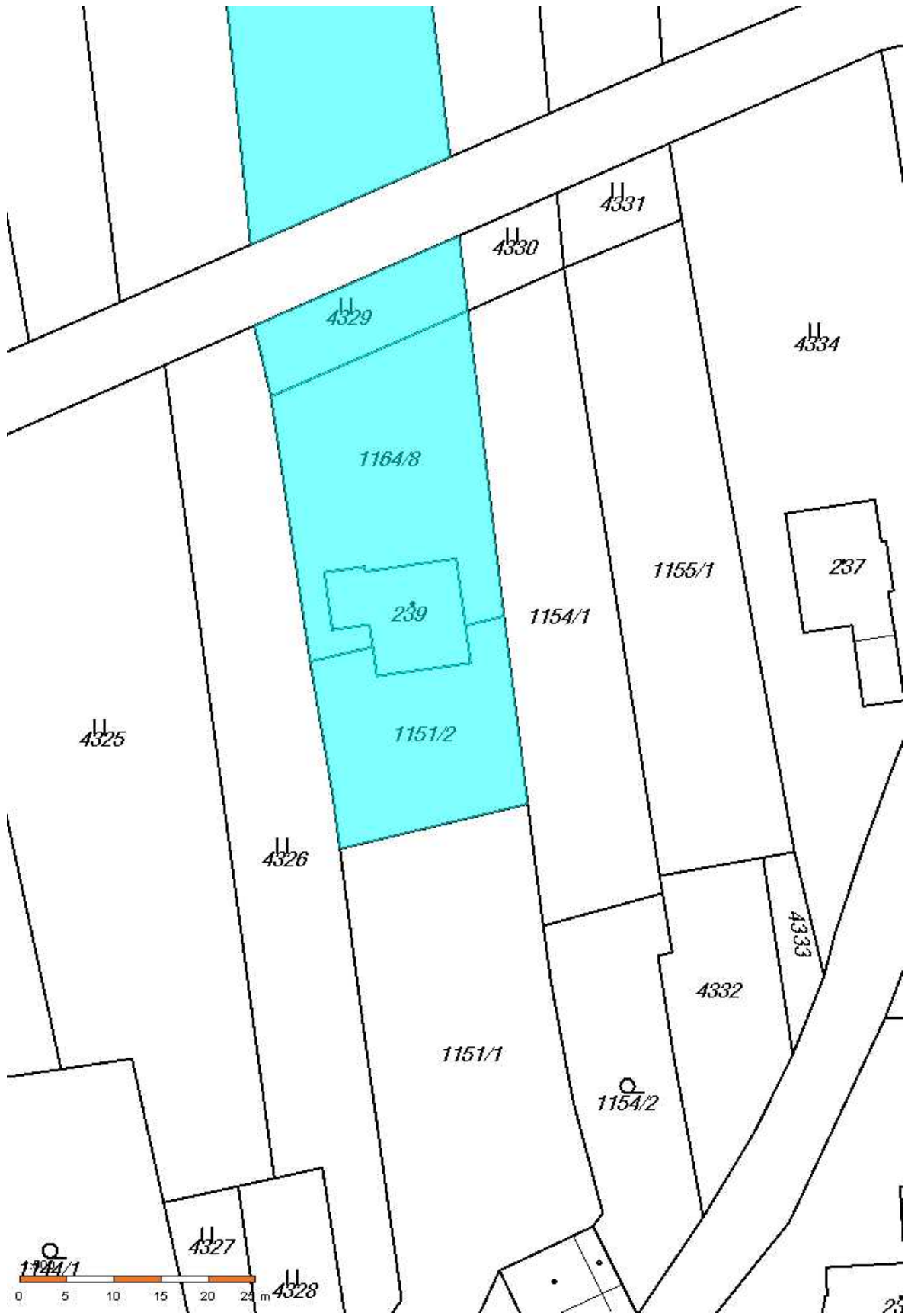
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1
Projektová dokumentace stavby, stavební povolení, Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	22

**Snímek z katastrální mapy**











## Mapa oblasti

