

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1627-102/14

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parc.č. st. 51 jehož součástí je rodinný dům č.p. 41, parc.č. 1043/1.

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Spálené Poříčí, k.ú. Struhaře
Adresa nemovité věci: Struhaře 41, 335 61 Spálené Poříčí
Vlastník stavby: František Valenta, Struhaře 41, 335 61 Spálené Poříčí, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: František Valenta, Struhaře 41, 335 61 Spálené Poříčí, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Adresa objednatele: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení
sp.zn. KSPL 27 INS 9346/2013



Datum místního šetření: 1.9.2014

Stav ke dni :

1.9.2014

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 24.10.2014

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

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):

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 584, k.ú. Struhaře, ve vlastnictví pana Františka Valenty. Jedná se o pozemek parc.č. St. 51 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 41 a pozemek parc.č. 1043/1, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu ocenění, tj. k 1.9.2014.

Zvolené metody pro ocenění

- I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (podle ÚRS/2014). Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.
- II. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 584 k.ú. Struhaře ze dne 10.7.2014.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Struhaře.
- c) Objednávka znaleckého posudku, ze dne 14.8.2014.
- d) Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- e) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- f) Mapa obce Trmice a okolí.

- g) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- h) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 1.9.2014 za přítomnosti pana Luboše Mencla (zástupce objednatele).
- i) Fotodokumentace pořízená při místním šetření a fotodokumentace poskytnutá objednatelem.
- j) Knihovna znalce.

Místopis

Městečko Spálené Poříčí leží na území okresu Plzeň jih a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Blovice. Obec Spálené Poříčí se rozkládá asi dvacetpět kilometrů jihovýchodně od centra Plzně a šest kilometrů severovýchodně od města Blovice. Počet trvale žijících osob tohoto malého města se pohybuje kolem čísla 2630 obyvatel. Spálené Poříčí se dále dělí na jedenáct částí, konkrétně to jsou: Čičov, Hořehledy, Hořice, Karlov, Lipnice, Lučiště, Spálené Poříčí, Struhaře, Těnovice, Vlkov a Záluží. V obci mohou děti docházet na základní školu vyššího stupně a pro menší děti je k dispozici škola mateřská. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Spálené Poříčí má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. (zdroj: www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Předmětem ocenění je rodinný dům (původní zemědělská usedlost), který je postavený v zastavěném území části Struhaře, při silnici III. tř. č. 11741 procházející obcí. Část Struhaře je situovaná cca 3,5 km jižně od Spáleného Poříčí. Rodinný dům je postavený v zástavbě vesnických rodinných domů jako samostatně stojící objekt. V lokalitě chybí základní infrastruktura.

Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p. 41, který je součástí pozemku parc.č. St. 51, Stodolou na parc.č. St. 51 a hospodářským stavením na parc.č. St. 51.

Pozn.: stavba stodoly a hospodářského stavení nejsou zapsány na LV. Jsou pouze zakresleny v katastrální mapě.

Příslušenství tvoří studna na parc.č. St. 51 a venkovní úpravy minimálního rozsahu. Jedná se o přípojku vody ze studny, jímku, zpevněné plochy, oplocení, bránu, branku. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Objekt je osazen do mírně svažitého terénu. Rodinný dům o půdorysném obdélníkovém tvaru je postavený při severozápadní hranici pozemku Parc.č. St. 51. Naproti domu je při jihozápadní hranici postaveno hospodářské stavení obdélníkového půdorysného tvaru. Podél východní hranice pozemku parc.č. St. 51 je postavena stodola. Nezastavěná část pozemku parc.č. St. 51 je využívána jako travnatý dvůr. Na parc.č. St. 51 východním směrem navazuje zahrada parc.č. 1043/1, která tvoří se stavbami jednotný funkční celek. Součástí zahrady jsou přestárlé ovocné stromy, malého rozsahu, bez vlivu na cenu obvyklou.

Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci (silnice III. tř.) na parc.č. 1109/1 ve vlastnictví Plzeňského kraje, přes pozemek parc.č. 1122/12, ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Spálené Poříčí.

Silné stránky

-velké pozemkové zázemí.

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav, náklady na rekonstrukci,
- volná delší, dobu nevyužívaná nemovitost,
- větší nemovitost v současné době hůře obchodovatelná,
- méně žádaná lokalita, absence infrastruktury v okolí.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <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 |

Komentář: *Stavba stodoly a hospodářského stavení na parc.č. St. 51 nejsou zapsány na LV. Jsou pouze zakresleny v katastrální mapě.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Na LV č. 584 k.ú. Struhaře ze dne 14.8.2014 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:*

- *Dražební vyhláška*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Narižení exekuce - Valenta František*
- *Zahájení exekuce - Valenta František*
- *Zástavní právo exekutorské*
- *Zástavní právo smluvní*

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: *Na základě dostupných informací na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění není uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.*

Ke dni ocenění je nemovitost delší dobu volná nevyužívaná.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný dům č.p. 41
- 1.2 Stodola na parc.č. St. 51
- 1.3 Hospodářská stavba na parc.č. St. 51

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

3. Porovnávací ocenění

- 3.1 Rodinný dům č.p. 41

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2014.

1.1 Rodinný dům č.p. 41

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar domu je obdélníkový. Rodinný dům obsahuje jeden byt.

Dispoziční řešení:

1.NP - chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna, WC.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou kamenné bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (kámen, nepálená a pálená cihla). Stropní konstrukce jsou trémové s rovným podhledem. Střecha je sedlová s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé (místy poničené), vnější omítky domu jsou vápenné hladké a břizolitové (místy opadané). Vnitřní keramický obklad je proveden částečně v kuchyni a v koupelně. Podlahy jsou prkenné a z PVC Okna dřevěná kastlová Dveře jsou dřevěné. Vytápění el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do jímky. Kuchyň je vybavena sporákem na PB. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, vana, WC. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stáří domu je odhadováno na více jak 100 let. Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba bez výrazné modernizace. V roce 2008 byla vlastníkem započata amatérsky prováděna rekonstrukce koupelny, která nebyla dokončena. Celkový technický stav je podprůměrný. Prvky krátkodobé životnosti jsou morálně a fyzicky dožité. Prvky dlouhodobé životnosti (základy, zdivo, stropy, krov, krytina a schodiště) jsou v průměrném stavu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP			89,64 m ²	2,85 m
Výčet místností:				
Byt	90,00 m ²	0,80	72,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			72,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	(6,00*14,94)*(2,85)	=	255,47 m ³
Zastřešení	(7,30*14,94)*(3,30/2)	=	179,95 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba		255,47 m ³
Zastřešení		179,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		435,43 m³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	90
Užitná plocha (UP)	[m ²]	72
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	435,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 699
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 699
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 046 068
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	409 214

1.2 Stodola na parc.č. St. 51

Jedná se o zděnou přízemní stavbu se sedlovou střechou, s krytinou z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce chybí, omítky vápenné poničené, vrata dřevěná, bez dalšího vybavení.

Stáří a technický stav.

Stáří stavby odhadováno na více jak 100 roků. /držba zanedbaná. Stavebně technický stav zhoršený.

pozn.: interiér stavby nebyl znalci zpřístupněn.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP			139,21 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	(10,35*13,45)*(4,00)	=	556,83 m ³
Zastřešení	(10,35*13,45)*(3,50/2)	=	243,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba		556,83 m ³
Zastřešení		243,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		800,44 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	139
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	800,44
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 434
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 434
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 948 279
Opotřeбенí	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	292 242

1.3 Hospodářská stavba na parc.č. St. 51

Jedná se o zděnou přízemní stavbu se sedlovou střechou, s krytinou z pálené tašky, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (poničené), omítky jsou vápenné (místa opadané), dveře dřevěné, okna jednoduchá, bez dalšího vybavení.

Stáří a technický stav.

Stáří stavby odhadováno na více jak 100 roků. Údržba zanedbaná. Stavebně technický stav zhoršený.

pozn.: interiér stavby nebyl znalci zpřístupněn.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	104,81 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	(15,30*6,85)*(2,70)	=	282,97 m ³
Zastřešení	(15,30*6,85)*(3,00/2)	=	157,21 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba		282,97 m ³
Zastřešení		157,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		440,18 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	440,18
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 508
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 508
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 984 336
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	297 650

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

Parc.č. St. 51, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1172 m².

Parc.č. 1043/1, zahrada o výměře 2610 m².

Jedná se o mírně svažité pozemek s jižní orientací, složený ze dvou parcel. Celkový tvar pozemku je přibližně do písmene L. V přední části směrem k příjezdové komunikaci je na parc.č. St. 51 postavený rodinný dům, stodola, hospodářská stavba a studna. Nezastavěná část je využívána jako travnatý dvůr. Na dvůr navazuje zahrada na parc.č. 1043/1.

Pozemek lze napojit na veřejné řady IS (kanalizace, el.nn).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscm.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 150,- až 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze, výměře a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 200,- Kč/m² a zahrady na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 51	1 172	200	234 400
zahrada	1043/1	2 610	50	130 500
Celková výměra pozemků		3 782	Hodnota celkem	364 900

3. Porovnávací ocenění

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka převyšuje poptávku. **Proto s přihlédnutím k velikosti nemovitosti, absenci pozemkového zázemí, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době hůře obchodovatelná.**

3.1 Rodinný dům č.p. 41

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	72,00 m ²
Obestavěný prostor:	435,00 m ³
Zastavěná plocha:	90,00 m ²
Plocha pozemku:	3 782,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

č.1

Máme pro vás nabídku domu, chalupy, popř. rekreační chaty v obci Spálené Poříčí, který je před rekonstrukcí. Dům je v původním stavu, je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V, plyn. Jedná se o menší stavení skládající se z domu o 3 místnostech + půdní prostor, stodola za domem, která tvoří vnitroblok a zahrada o výměře 135m. Rekonstrukci se dá vytvořit útulné rekreační místo s možností pronajímání, popř. klidné bydlení pro rodinu. Vytápění zajišťuje vlastní kotel na tuhá paliva, je zde možnost vlastní plynový kotel. Dům se nachází cca 5 min. do centra obce, kde se nachází kompletní občanská vybavenost, autobusové spoje na Plzeň a okolí. V místě bydlení je

rybník, lesy, louky, hezké místa k relaxaci, houbaření, sportování.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/spalene-porici-spalene-porici-havlickova/2739982428#img=0&fullscreen=false>

č.2

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v obci Čičov, v žádané přírodní lokalitě jižního Plzeňska, na okraji Brdských lesů (560 m n.m.), 9 km od Spáleného Poříčí a 8 km od Mirošova. Přízemní vesnický domek prošel podstatnou rekonstrukcí - např. nová plast. okna, nová elektroinstalace, voda v plastu, atd., v přízemí se nachází hlavní obytná místnost (38 m²) s novou kuchyní a vestav. spotřebiči, z předsíně je přístup do druhé obytné místnosti, koupelny, komory, sklepa a na půdu, která je vhodná k půdní vestavbě pro rozšíření obytného prostoru. Na obytnou část navazuje menší původní hospodářská část domu, vhodná jako dílna a sklad zahradního nářadí. K domu náleží pozemek o celkové výměře 388 m², z větší části rovinatý s přístupem ze silnice, postačující k vybudování zahradního posezení, parkovacího stání či drobné vedlejší stavby. Voda z vlastní studny, nově vybudovaná i přípojka obecního vodovodu. Výborná dostupnost z Prahy (na Příbram či Rokycany). Dobré autobusové spojení do Plzně a Spáleného Poříčí, kde se nachází veškerá občanská vybavenost.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/spalene-porici-cicov-/2393538652#img=0&fullscreen=false>

č.3

Nabízíme ke koupi rodinný dům situovaný v obci Lučičtě u Spáleného Poříčí, okres Plzeň - jih. Jedná se o částečně podsklepený dům v přízemí rozdělený na chodbu, obývací pokoj, kuchyň vybavenou kuchyňskou linkou s kombinovaným sporákem, ložnici, koupelnu se sprchovým koutem a samostatné WC. V prostorách jsou nové rozvody elektřiny v mědi. Podlahy pokrývají dřevěné parkety nebo dlažba. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva, vodu ohřívá el. bojler. Součástí nabídky je i oplocený upravený pozemek s garáží a dřevníkem, které přímo navazují na obytnou část domu. Dům je nabízený včetně vybavení.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/spalene-porici-spalene-porici-/140935260#img=0&fullscreen=false>

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Lokalita Havlíčkova, Spálené Poříčí

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Vliv pozemku	1,20
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Vliv pozemku - horší - malý pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K_c	Kč/m²
1,19	5 866

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,00 m ²	371 m ²	395 000 Kč	4 938 Kč/m ²

Název: č.2**Lokalita** Spálené Poříčí - Číčov (okres Plzeň-jih)**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Vliv pozemku	1,20
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
 Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Vliv pozemku
 - horší-menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná
 nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena
K_c KČ/m²
 0,97 6 221

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
100,00 m ²	388 m ²	640 000 Kč	6 400 Kč/m ²

Název: č.3**Lokalita** Lučičtě u Spáleného Poříčí**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,88
K5 Vliv pozemku	1,20
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
 Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Vliv pozemku
 - horší - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění -
 obdobný RD;

Celkový koef. Upravená j. cena
K_c KČ/m²
 0,95 7 556

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
100,00 m ²	413 m ²	795 000 Kč	7 950 Kč/m ²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 5.866,- Kč/m² až 7.556,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj.6.548,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	5 866 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 548 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 556 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	6 548 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	471 456 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům č.p. 41	409 210,00 Kč
1.2 Stodola na parc.č. St. 51	292 240,00 Kč
1.3 Hospodářská stavba na parc.č. St. 51	297 650,00 Kč
	999 100,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky	364 900,00 Kč
-------------	---------------

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům č.p. 41	471 460,00 Kč
-------------------------	---------------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	471 456 Kč
Věcná hodnota	1 364 006 Kč
Hodnota pozemku	364 900 Kč
Obvyklá cena	470 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.0

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 51 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 41, pozemku parc.č. 1043/1 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Struhaře, obec Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih vše zapsáno na LV č. 584, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, k datu ocenění 1.9.2014, po zaokrouhlení na:

470 000,- Kč

Slovy: čtyřistasedmdesát tisíc korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. 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 při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 24.10.2014

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1627-102/14 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 803	5
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace nemovitosti	1
4. Mapa polohy nemovitosti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2014 15:00:01
 Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0324 Plzeň-jih** Obec: **558362 Spálené Poříčí**
 Kat.území: **757021 Struhaře** List vlastnictví: **584**
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí	850503/2382	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	51		1172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Struhaře, č.p. 41, bydlení						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51						
	1043/1		2610	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
o Zástavní právo exekutorské	- pro pohledávku ve výši 8.643,93 Kč s příslušenstvím CREDITFIELD, s.r.o., Sokolovská 5/49, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28939395	Parcela: St. 51 Parcela: 1043/1	Z-9255/2013-406 Z-9255/2013-406
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Libor Cink 123 EX-1334/2013 -15 ze dne 07.10.2013.			
Z-9255/2013-406			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo exekutorské	- výše pohledávky 178 781,47 Kč s příslušenstvím SECAPITAL S.á.R.L., id.č.108305, Avenue Charles de Gaulle 2, Luxembourg, Lucembursko, RČ/IČO: - 001	Parcela: St. 51 Parcela: 1043/1	Z-4756/2013-406 Z-4756/2013-406
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Petr Kocián 137Ex-8526/2013 -14 ze dne 18.07.2013.			
Z-4756/2013-406			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo exekutorské	- pro pohledávku ve výši 3 839,- Kč s příslušenstvím Allianz pojišťovna, a.s., Ke Štvanici 656/3, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47115971	Parcela: St. 51 Parcela: 1043/1	Z-4191/2013-406 Z-4191/2013-406
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Petr Míčka 168 EX-1289/2013 -16 ze dne 24.06.2013.			
Z-4191/2013-406			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
 strana 1.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2014 15:00:01

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 558362 Spálené Poříčí
Kat.území: 757021 Struhaře List vlastnictví: 584
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Z-9795/2013-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojirenská 47/18,
155 21 Praha 5 - Zličín

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-48213/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 Ex 6496/13-10 k 8 EXE-
1419/2013 18 Okresní soud Plzeň - jih ze dne 03.07.2013; uloženo na prac. Praha

Z-48213/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 00 Brno

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-18544/2013-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov
137 Ex-8526/2013 -10 ze dne 15.07.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18544/2013-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Míčka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-3503/2013-408

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-
1289/2013 -8 ze dne 16.05.2013; uloženo na prac. Rokycany

Z-3503/2013-408

o Dražební vyhláška

Parcela: St. 51

Z-1755/2013-406

Parcela: 1043/1

Z-1755/2013-406

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Soudní exekutor
JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-11437/2011 -116 ze dne 15.03.2013.

Z-1755/2013-406

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-11437/2011 -134 -odročení dražebního jednání- ze dne
14.05.2013.

Z-3232/2013-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 51

Z-4158/2012-406

Parcela: 1043/1

Z-4158/2012-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka 135 EX-
5252/2011 -32 ze dne 11.06.2012.

Z-4158/2012-406

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2014 15:00:01

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 558362 Spálené Poříčí
Kat.území: 757021 Struhaře List vlastnictví: 584
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 51 Z-4157/2012-406
Parcela: 1043/1 Z-4157/2012-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka 135 EX-2613/2012 -18 ze dne 11.06.2012.

Z-4157/2012-406

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382
Parcela: St. 51 Z-3147/2011-406
Parcela: 1043/1 Z-3147/2011-406

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-11437/2011 -12 ze dne 18.04.2011.

Z-3147/2011-406

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Marcel Smákal

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-4356/2013-406

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Plzeň-jih 8 EXE-1067/2013 -14 ze dne 04.06.2013; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4356/2013-406

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-3927/2012-406

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Plzeň-jih 8 EXE-1800/2012 -15 ze dne 17.05.2012; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-3927/2012-406

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,
RČ/IČO: 850503/2382

Z-8671/2011-406

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Plzeň-jih 8 EXE-4148/2011 -9 ze dne 21.10.2011; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-8671/2011-406

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika

Valenta František, Struhaře 41, 33561 Spálené Poříčí,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 4

KM



Fotodokumentace



Rodinný dům



Stodola



Hospodářská stavba



Mapa polohy nemovitosti

