

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6630/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.164, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 124 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.129, a p.č.St.181, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je garáž bez čp/če, v obci Chocenice, včetně příslušenství a pozemku, p.č.131/10, zahrada, o velikosti 610 m², vše zapsáno na LV č.204 pro k.ú. Chocenice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek
Pavelčákova 441/14
779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 381/22

OBVYKLÁ CENA	5 280 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.11.2022

Vyhotoveno: V Tršicích 01.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.164, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 124 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.129, a p.č.St.181, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je garáž bez čp/če, v obci Chocenice, včetně příslušenství a pozemku, p.č.131/10, zahrada, o velikosti 610 m², vše zapsáno na LV č.204 pro k.ú. Chocenice

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.11.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.204 pro k.ú. Chocenice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz

2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Chocenice, k.ú. Chocenice
Adresa nemovité věci: Chocenice 129, 336 01 Chocenice

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Hrabačka, č. p. 129, 336 01 Chocenice, LV: 204, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Chocenice leží přibližně 25 km jihozápadně od Plzně, na 13°31'9.76" východní délky a na 49°32'52.98" severní šířky v nadmořské výšce okolo 440 až 460 metrů nad mořem. Jsou součástí tzv. Švihovské vrchoviny a spadají do povodí Berounky. Obec se rozkládá v údolí Chocenického potoka, který pramení u obce Svárvkov a pod Chocenícemi se vlévá jako levostranný přítok do Úslavy.

Krajina v okolí dnešních Chocenic byla osídlena trvale v pozdní době kamenné, tedy cca 4000 př. n. l., kdy tehdejší lidé budovali tzv. výšinná sídliště. Jedno z nich se nacházelo na nedalekém Bzí. První známá dochovaná zmínka o obci pochází z roku 1115 ze zakládací listiny kladrubskeho benediktýnského kláštera. Ta obsahuje mimo jiné i názvy vesnic, které daroval kníže Vladislav I. klášteru, mezi nimi jsou uvedeny i Chocenice.

Obec spravuje Obecní úřad Chocenice a přísluší k němu i okolní obce Zhůř, Kotousov a Chocenická Lhota. Katastr obce má plochu 13,19 km². Celkem zde žije 567 obyvatel, v samotných Chocenících žije 418 obyvatel, obec má 171 čísel popisných a 5 čísel evidenčních, katastrální území Chocenic měří 4,95 km². V obci stojí renesanční zámek, úřednický dům, barokní sochy, sýpka a chráněné duby - Chocenický drnák a Zhůřský křemelák. Obcí prochází cyklostezka č. 2145 a

naučná stezka na Velkou skálu na Bzí.

Kanalizace (ČOV): ne

Plynofikace: ano

Vodovod: ano

Policie: ne

Pošta: ne

Zdravotnické zařízení: ne

Mateřská škola: ano

Základní škola: ano (I.stupeň)

Situace

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

Přístup přes pozemky

131/1 Obec Chocenice, č. p. 67, 33601 Chocenice

131/20 Obec Chocenice, č. p. 67, 33601 Chocenice

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v posudku byly použity dle vnějšího stavebně technického provedení a z údajů v KN. Rozměry byly převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je plochá se standardní krytinou, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou úplné. Fasáda je zakázková. Okna jsou plastová, vnitřní vybavení předpokládám standardní. Stáří objektu odhaduji na cca 50 roků. V posledních letech došlo k

modernizaci domu. Celkový stav je průměrný, celkové vybavení také. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, veřejný vodovod, kanalizace do jímky, a plyn (HUP je na plotě). U domu se dále nachází stavba garáže bez č.p., pergola, skleník a venkovní bazén.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.204 pro k.ú. Chocenice k datu 2.10.2022. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Garáž

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Chocenice 129 336 01 Chocenice
LV:	204
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Chocenice
Katastrální území:	Chocenice
Počet obyvatel:	595
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 828,00 \text{ Kč/m}^2$	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 222,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,851}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,911}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,125}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,071}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,071 = 1,125$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	222,-	1,125		249,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.164	124	249,75	30 969,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.181	46	249,75	11 488,50
§ 4 odst. 1	zahraďa	131/10	610	249,75	152 347,50
Stavební pozemky - celkem			780		194 805,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 863,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	30,00 m ²
1.NP:	=	124,00 m ²
2.NP:	=	124,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	30,00 m ²	2,20 m
1.NP:	124,00 m ²	2,60 m
2.NP:	124,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	30,0*2,2	=	66,00 m ³
vrchní stavba:	124,0*5,6	=	694,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	760,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	124,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	278,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,24	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	V	0,10
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: nadstandardní provedení a rozsah	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,005 = \mathbf{1,488}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,863,- \text{ Kč/m}^3 * 1,488 = 2\,772,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 760,40 \text{ m}^3 * 2\,772,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,071 = 2\,370\,478,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,370\,478,59 \text{ Kč}}$$

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 634,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 46,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	46,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	46,0*3,7	=	170,20 m ³
zastřešení:	46,0*1,9/2	=	43,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>213,90 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00

5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,775 = \mathbf{0,646}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,634,- \text{ Kč/m}^3 * 0,646 = 1\,055,56 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 213,90 \text{ m}^3 * 1\,055,56 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,071 = 253\,905,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **253 905,72 Kč**

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: **194 805,- Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 2 370 478,59 Kč

1.3. Garáž 253 905,72 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+	2 624 384,31 Kč
---	------------------------

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= **2 819 189,31 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahové plochy domu:

1.PP - $30,0 \times 0,8 \times 0,5$ (započt.50%) = 12 m^2

1.NP - $124,0 \times 0,8 = 99,2 \text{ m}^2$

2.NP - $99,2 \text{ m}^2$

odečet zádveří $6,0 \text{ m}^2$

odečet lodžii v 1.NP $9,4 \text{ m}^2$

odečet 50% lodžii ve 2.NP $4,7 \text{ m}^2$

Celkem $190,3 \text{ m}^2$

Užitná plocha:	$190,30 \text{ m}^2$
Plocha pozemku:	$780,00 \text{ m}^2$

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Prádlo 86

Pozemek: $1\,531,00 \text{ m}^2$

Užitná plocha: $214,00 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt 1,02

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší 1,08



Zdroj: cenovamapa.cz

K5 Celkový stav - horší	1,12			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,05			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 300 000	214,00	20 093	1,17	23 509

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Zdemyslice 189			
Pozemek:	931,00 m ²			
Užitná plocha:	160,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00			
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00			
K3 Poloha - bez vlivu	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05			
K5 Celkový stav - horší	1,12			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,96			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 000 000	160,80	24 876	1,13	28 110



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Újezd 37
Pozemek:	1 147,00 m ²
Užitná plocha:	102,80 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,88
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,04
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90



Zdroj: cenovamapa.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů 1,00				
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.12.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 499 000	102,80	34 037	0,86	29 272

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Nádražní 366, Nepomuk

Pozemek:

1 455,00 m²

Užitná plocha:

150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,96

K3 Poloha - lepší

0,90

K4 Provedení a vybavení - horší

1,04

K5 Celkový stav - horší

1,02

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 500 000	150,00	36 667	0,82	30 067



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 509 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 740 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 067 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	27 740 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	190,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 278 922 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	2 819 189,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	194 805,- Kč
1.2. Rodinný dům	2 370 478,60 Kč
1.3. Garáž	253 905,70 Kč
	= 2 819 189,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 819 189,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 819 190,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetdevatenácttisícjednostodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 819 190 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevatenácttisícjednostodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 5 278 922,- Kč

Porovnávací hodnota	5 278 922 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je dobrý stav po modernizaci a dobrá dostupnost Plzně

Slabé stránky

Nezjištěny

Obvyklá cena

5 280 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstěosmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.164, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 124 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.129, a p.č.St.181, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 46 m², jehož součástí je garáž bez čp/če, v obci Chocenice, včetně příslušenství a pozemku, p.č.131/10, zahrada, o velikosti 610 m², vše zapsáno na LV č.204 pro k.ú. Chocenice

OBVYKLÁ CENA

5 280 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstěosmdesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.204 pro k.ú. Chocenice	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6630/2022 evidence posudků.

V Tršicích 01.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6630/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.204 pro k.ú. Chocenice	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 1125/2023 pro BHJ správci v.o.s.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 557803 Chocenice

Kat.území: 651982 Chocenice

List vlastnictví: 204

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 164 124 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Chocenice, č.p. 129, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 164

St. 181 46 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 181

131/10

610 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky z titulu poskytnuté jistiny úvěru až do maximální výše 1.210.000,- Kč, po dobu 35 let od uzavření zástavní smlouvy

- ostatní peněžité pohledávky až do maximální výše 1.210.000,- Kč, které budou vznikat po dobu 35 let od uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.1704280014/ZN/01 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku

08.06.2017 09:03:02. Zápis proveden dne 07.07.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-3288/2017-406

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:20:14. Zápis proveden dne 25.01.2022.

V-122/2022-406

Pořadí k 08.06.2017 09:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.1704280014/ZN/01 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku

08.06.2017 09:03:02. Zápis proveden dne 07.07.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-3288/2017-406

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 09:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 557803 Chocenice

Kat.území: 651982 Chocenice

List vlastnictví: 204

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

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.1704280014/ZN/01 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2017 09:03:02. Zápis proveden dne 07.07.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-3288/2017-406

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- do doby zániku zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.1704280014/ZN/01 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2017 09:03:02. Zápis proveden dne 07.07.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-3288/2017-406

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:20:14. Zápis proveden dne 25.01.2022.

V-122/2022-406

Pořadí k 08.06.2017 09:03

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

- pohledávka ve výši 161.603,60 Kč s příslušenstvím
- smluvní pokuta ve výši 47.673,06 Kč

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-18/2022 -18 ze dne 17.03.2022. Právní moc ke dni 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 14:51:10. Zápis proveden dne 08.06.2022.

V-2500/2022-406

Pořadí k 13.05.2022 14:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-381/2022 -11 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 22:00:44. Zápis proveden dne 13.06.2022; uloženo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 09:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 557803 Chocenice

Kat.území: 651982 Chocenice

List vlastnictví: 204

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

Typ vztahu

na prac. Olomouc

Z-14056/2022-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-381/2022 -23 ze dne 08.06.2022. Právní moc ke dni 28.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 22:01:14. Zápis proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4155/2022-406

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-381/2022 -23 ze dne 08.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2022 22:00:43. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-4944/2022-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-5196/2022 -6 ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 15:07:03. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-6093/2022-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský 131 EX-5196/2022 -23 ze dne 23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 15:06:59. Zápis proveden dne 25.08.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-5099/2022-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1427/2022 -11 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 20:03:06. Zápis proveden dne 04.12.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-43053/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2023 09:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 557803 Chocenice

Kat.území: 651982 Chocenice

List vlastnictví: 204

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 164, Parcela: St. 181, Parcela: 131/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová 198 EX-1427/2022 -15 ze dne 01.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2022 20:01:56. Zápis proveden dne 05.12.2022; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-6389/2022-406

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 12.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2014 09:40:46. Zápis proveden dne 14.10.2014.

V-5023/2014-406

Pro: Hrabačka Miroslav, č.p. 129, 33601 Chocenice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
131/10	74613	610

Pokud 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 Plzeň-jih, kód: 406.

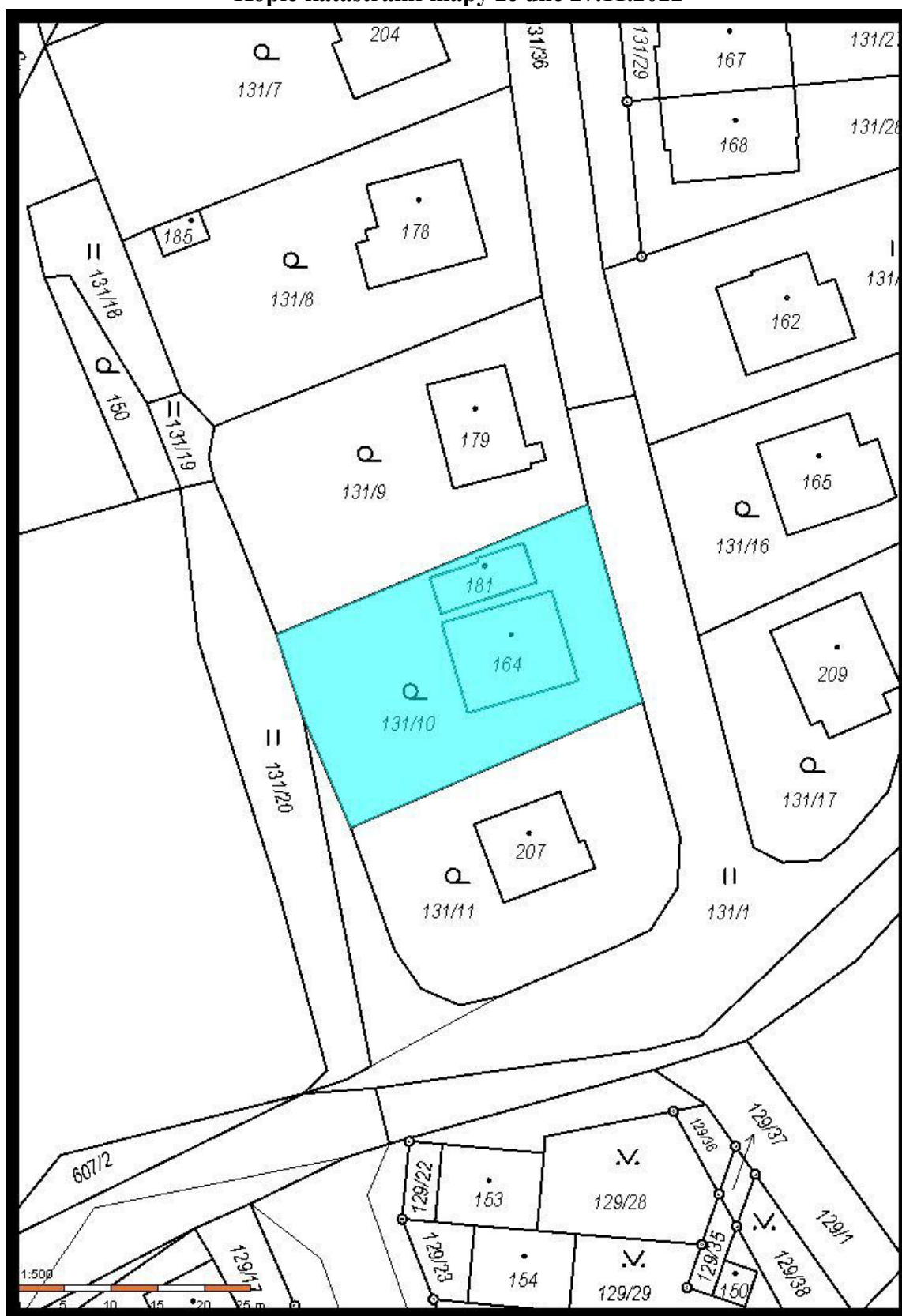
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.02.2023 10:07:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 27.11.2022



Fotodokumentace







Mapa oblasti

