

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-7998

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům v Heřmanově Huti

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Heřmanova Huť, k.ú. Horní Sekyřany
Adresa nemovité věci Revoluční 18, 330 23 Heřmanova Huť-Horní Sekyřany

OBJEDNATEL : Ing. Vladimír Nechutný, insolvenční správce

Adresa objednatele: Soukenická 5, 305 51 Plzeň

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 29042054 telefon: e-mail:
DIČ: CZ29042054 fax:

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

Datum místního šetření:

20.1.2015

Stav ke dni :

5.2.2015

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 5.2.2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 121 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Horní Sekyřany, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 122 (zahrada) vše v kat. území Horní Sekyřany, obec Heřmanova Hut', část obce Horní Sekyřany, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 306.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.“

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

Přehled podkladů

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

Výpis z katastru nemovitostí.

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

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od vlastníka.

Znalecký posudek č. 1962/2013 zpracovaný Kamilem Němečkem dne 5.2.2013.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování

majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Heřmanova Huť leží v Plzeňském kraji cca 10 km západně od města Nýřany a cca 23 km západně od krajského města Plzeň. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanské vybavenosti je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťují ambulance praktického a dětského lékaře. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. V Heřmanově Huti se dále nachází pošta, knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v jižní zastavěné části obce Heřmanova Huť, v místní části Horní Sekyřany, v ulici Revoluční. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a průmyslový areál vzdálený cca 200 m. Oceňované nemovité věci jsou situované při hlavní komunikaci procházející obcí. Občanská vybavenost obce je v dosahu. Zastávka autobusu „Heřmanova Huť“ a železniční stanice „Heřmanova Huť“ se nachází cca 250 m od oceňovaných nemovitých věcí.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
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 - zastávka RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

Budova č.p. 18 na pozemku parc. č. 121 je využívána jako rodinný dům. Jedná se o samostatně stojící přízemní stavbu. Stáří domu je cca 100 let. Zastavěná plocha domu je cca 115 m². Budova má obytné přízemí a stavebně neupravený půdní prostor přístupný z chodby po původním dřevěném schodišti. Budova je částečně podsklepená. Vnitřní dispozice domu je: chodba, kuchyně s jídelnou, pokoj, chodba, WC koupelna, druhá kuchyně s jídelnou a pokoj. Budova je v horším stavebně-technickém stavu, vhodná k celkové rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Budova je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Konstrukce budovy je zděná z kamene a pálených cihel. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Komín je

vyzdívaný. Budova není zateplená. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, dřevěná dvojitá a plastová. Obklady jsou standardní keramické. Podlahy jsou betonové. V koupelně je vana.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je lázeňskými kamny na tuhá paliva.

Pozemek parc. č. 121 je zčásti zastavěnou plochou pod rodinným domem. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 122 a tvoří s ním jeden funkční celek využívaný jako zahrada. Zahrada má nepravidelný tvar, je rovinatá a je oplocená dřevěným plotem. Na zahradě se nacházejí zpevněné plochy, porosty a dřevěné kolny. Zahrada je travnatá a udržovaná. Přes zahradu vede zatrubněná vodoteč. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 134 ve vlastnictví obce Heřmanova Huť.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

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

Slabé stránky

Budova je v horším stavebně-technickém stavu, vhodná k celkové rekonstrukci.

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
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:	
<input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu	
<input checked="" type="checkbox"/> Předkupní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	

Exekuce

Komentář: Věcné břemeno užívání pro ACEMA Credit Czech, a.s., Koblížná 71/2, Brno-město s povinností k pozemkům parc. č. 121 a parc. č. 122.

Předkupní právo pro ACEMA Credit Czech, a.s., Koblížná 71/2, Brno-město s povinností k pozemkům parc. č. 121 a parc. č. 122.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1 Stavební pozemky

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Stavební pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nachází v jižní zastavěné části obce Heřmanova Huť, v místní části Horní Sekyřany, v ulici Revoluční. Pozemek parc. č. 121 je zčásti zastavěnou plochou pod rodinným domem. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 122 a tvoří s ním jeden funkční celek využívaný jako zahrada.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Heřmanova Huť-Horní Sekyřany					
KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	1 050	682 500	650,00	0,86	555,75
Popis pozemku: Stavební pozemek nacházející se v obci Heřmanova Huť-Horní Sekyřany. Celková plocha pozemku je 1.050 m ² . Na hranici pozemku veřejný vodovod a plyn.					

Lokalita: Heřmanova Hut'-Dolní Sekyřany							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	1 194	890 000	745,39	0,86	637,31		
Popis pozemku: Stavební pozemek nacházející se v obci Heřmanova Hut'-Dolní Sekyřany. Celková plocha pozemku je 1.194 m ² .							
Průměrná jednotková cena							596,53 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Postup výpočtu

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	121	269	597	160 593
zahrada	122	385	597	229 845
Celková výměra pozemků		654	Hodnota pozemků celkem	390 438

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	115,00 m ²
Plocha pozemku:	654,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům, Erpužice-Malovice

Rodinný dům 3+1 nacházející se v obci Erpužice-Malovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 629 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům, Hradec

Rodinný dům 3+1 nacházející se v obci Hradec. Jedná se o řadovou krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 509 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 141 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům, Zhoř

Rodinný dům 2+1 nacházející se v obci Zhoř. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná a plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 442 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 204 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům, Heřmanova Hut'-Horní Sekyřany, Stodská

Rodinný dům 4+1 nacházející se v obci Heřmanova Hut'-Horní Sekyřany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 934 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 150 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům, Velký Malahov-Jivjany

Rodinný dům 2+1 nacházející se v obci Velký Malahov-Jivjany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.110

m². Zastavěná plocha nemovité věci je 190 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je krbovými kamny. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, studola, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

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

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. Nabídka nemovitých věcí v dané lokalitě převyšuje poptávku.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům, Erpužice-Malovice

Lokalita:

Použité koeficienty:

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



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,89	668 250

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	629 m ²	750 000 Kč	750 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Hradec

Lokalita:

Použité koeficienty:

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



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,94	564 300

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	509 m ²	600 000 Kč	600 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Zhoř

Lokalita:

Použité koeficienty:

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



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,88	689 941

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	442 m ²	780 000 Kč	780 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Heřmanova Huť-Horní Sekyřany, Stodská

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,96
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,87
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,71	642 686

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	934 m ²	900 000 Kč	900 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům, Velký Malahov-Jivjany

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,92
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,76	619 212

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 110 m ²	820 000 Kč	820 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovité věci na základě přímého porovnání

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	564 300 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	636 878 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	689 941 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitých věcí	636 878 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	636 878 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Stavební pozemky 390 400,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům 636 878,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	636 878 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	390 438 Kč
Hodnota pozemku	390 438 Kč

Obvyklá cena

630 000 Kč

slovy: Šestsetřicetisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 162 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. 121 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Horní Sekyřany, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 122 (zahrada) vše v kat. území Horní Sekyřany, obec Heřmanova Huť, část obce Horní Sekyřany, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 306 v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč**.

S nemovitou věcí je spojeno věcné břemeno užívání a předkupní právo pro ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná 71/2, Brno-město s povinností k pozemkům parc. č. 121 a parc. č. 122. Cena věcného břemene je dána smlouvou.

V Praze 5.2.2015

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

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Ing. Pavlína Riegerová Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-7998 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 306	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2014 09:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever
 Kat.území: 638706 Horní Sekyřany

Obec: 558869 Heřmanova Huť

List vlastnictví: 306

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bambas Josef, Revoluční 18, Horní Sekyřany, 33024 Heřmanova Huť	511218/363	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	121	269	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Sekyřany, č.p. 18, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 121					
	122	385	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 4.069,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

VODÁRNA PLZEŇ a.s., Malostranská	Parcela: 121	Z-3438/2013-407
143/2, Doudlevec, 32600 Plzeň,	Parcela: 122	Z-3438/2013-407
RČ/IČO: 25205625		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-sever 121 EX-6519/2011 -15 ze dne 03.02.2012.

Z-1108/2012-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 1.752,-Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

EKO-SEPAR, s. r. o., Hřbitovní	Parcela: 121	Z-4981/2012-407
1214, 33023 Nýřany, RČ/IČO:	Parcela: 122	Z-4981/2012-407
47714760		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-sever 121 EX-6902/2011 -16 ze dne 20.03.2012. Právní moc ke dni 23.03.2012.

Z-4981/2012-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 45.850,-Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

T&C DOMOV s.r.o., Chudčická	Parcela: 121	Z-1730/2012-407
1351/17, Bystrc, 63500 Brno,	Parcela: 122	Z-1730/2012-407
RČ/IČO: 27124339		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Přerov 103 EX-55230/2011 -11 ze dne 06.02.2012. Právní moc ke dni 09.02.2012.

Z-1730/2012-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 188.467,-Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2014 09:15:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558869 Heřmanova Huť

Kat.území: 638706 Horní Sekyřany

List vlastnictví: 306

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

PROFI CREDIT Czech, a.s.,
Klimentská 1216/46, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Parcela: 121
Parcela: 122

Z-11451/2011-407
Z-11451/2011-407

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Jeseník
014 EX-1684/2011 -12 ze dne 19.08.2011. Právní moc ke dni 16.09.2011.

Z-11451/2011-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 175.000,-Kč s příslušenstvím

ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná Parcela: 121
71/2, Brno-město, 60200 Brno, Parcela: 122
RČ/IČO: 26158761

V-2785/2006-407
V-2785/2006-407

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle
obč.z. ze dne 22.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2006.

V-2785/2006-407

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná Parcela: 121
71/2, Brno-město, 60200 Brno, Parcela: 122
RČ/IČO: 26158761

V-2786/2006-407
V-2786/2006-407

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.09.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 25.09.2006.

V-2786/2006-407

o Předkupní právo

ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná Parcela: 121
71/2, Brno-město, 60200 Brno, Parcela: 122
RČ/IČO: 26158761

V-2785/2006-407
V-2785/2006-407

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle
obč.z. ze dne 22.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2006.

V-2785/2006-407

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Bambas Josef, Revoluční 18, Horní Sekyřany, 33024
Heřmanova Huť, RČ/IČO: 511218/363

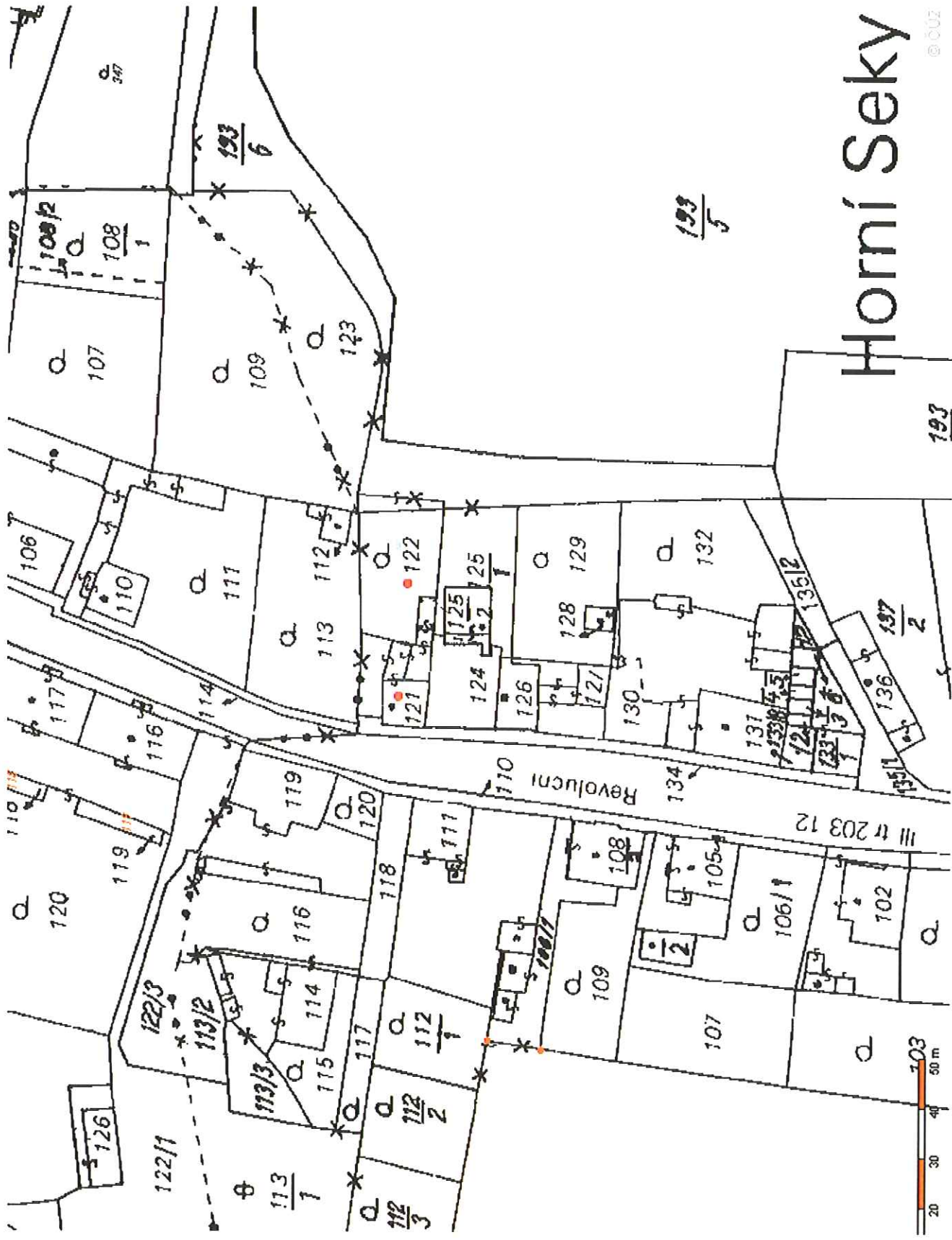
Z-10385/2012-405

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni 56 INS-11565/2012 -A-13 ze dne 25.07.2012;
uloženo na prac. Plzeň-město

Z-10385/2012-405

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

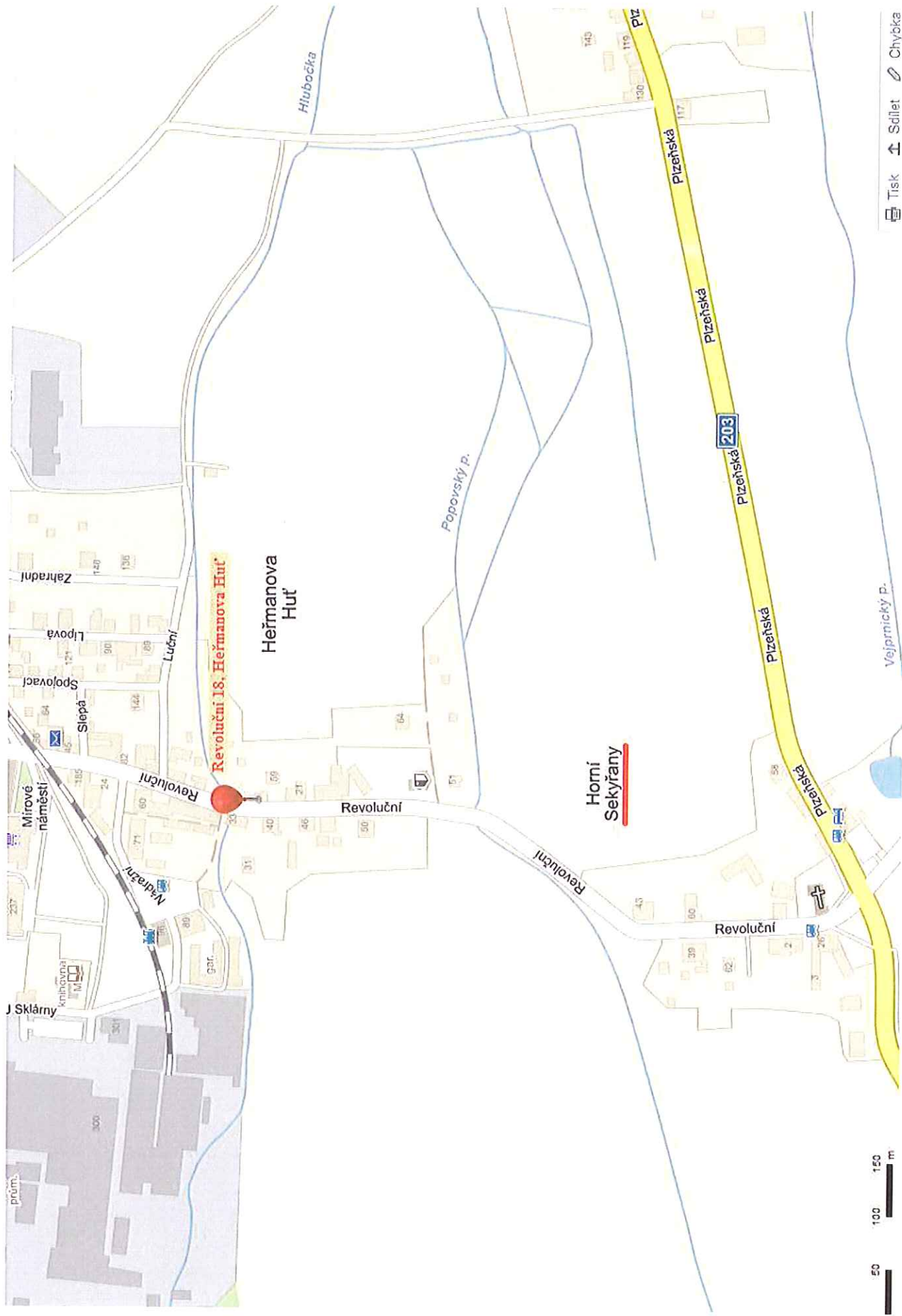
Bambas Josef, Revoluční 18, Horní Sekyřany, 33024
Heřmanova Huť, RČ/IČO: 511218/363



Horní Seky

© 2002





50 100 150 m

