

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026180/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/32 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 31, součástí je stavba: Lelov, č.p. 31, rod. dům, zapsaných na LV číslo 508
katastrální území Lelov, obec Stod, okres Plzeň-jih

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602778374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 5754/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 2592/12-118

Počet stran: 30, z toho 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 09.04.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 12.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/32 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 31, součástí je stavba: Lelov, č.p. 31, rod. dům, zapsaných na LV číslo 508 katastrální území Lelov, obec Stod, okres Plzeň-jih

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.04.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 12.02.2024, LV číslo 508, k.ú. Lelov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření, paní Romana Romanová, tel. 721 931 856
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Stod, k.ú. Lelov
Adresa nemovité věci: Lelov 31, 333 01 Stod

Vlastnické a evidenční údaje

Alena Fuxová, Sv. Čecha 533, 334 01 Přeštice, LV: 508, podíl: 1 / 32
Jaroslav Krs, Pionýrů 514, 332 14 Chotěšov, LV: 508, podíl: 1 / 8
Karel Krs, č. p. 290, 348 06 Rozvadov, LV: 508, podíl: 1 / 32
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 508, podíl: 1 / 32
Romana Řomanová, Hradecká 683, 333 01 Stod, LV: 508, podíl: 6 / 8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Krs Karel

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům, se nachází v zástavbě domů - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na rovinatém, oploceném pozemku.

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 31. Dům byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl minimálně opravován. Dům je napojen na rozvod elektro. Voda je ze studny. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na pozemku.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům podíl 1/32
2. Studna podíl 1/32
3. Dílna podíl 1/32
4. Pozemek podíl 1/32
5. Trvalé porosty podíl 1/32

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům podíl 1/32

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům podíl 1/32
Adresa předmětu ocenění:	Lelov 31 333 01 Stod
LV:	508
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Stod
Katastrální území:	Lelov
Počet obyvatel:	3 610
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 556,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{932,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce -	II	0,00

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,519}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,686}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku	II	-0,10

dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,514}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,679}$$

1. Rodinný dům podíl 1/32

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 31. Dům byl postaven asi před 100 lety. Dům je napojen na rozvod elektro. Elektřina je odpojena. Údržba je zanedbaná. Objekt se nachází v záplavové zóně.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, chodba, tři pokoje a spíž.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, bez izolace
2. Zdivo	cihelné, smíšené kamenné
3. Stropy	trámové
4. Střecha	sedlová

5. Krytina	cementová taška, vlnitý eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	ne
11. Schody	kamenné, na půdu dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěné
14. Podlahy obytných místností	prkna, PVC
15. Podlahy ostatních místností	Dlažby
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	22 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	ne
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ne
23. Vybavení kuchyně	ne
24. Vnitřní vybavení	ne
25. Záchod	ne
26. Ostatní	ne

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Príslušenství tvoří přípojka elektřiny, zpevněná plocha, vrata, vrátka, kotce pro psy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 891,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	2,00*3,00	=	6,00 m ²
1. NP:	14,15*6,80+1,90*4,70	=	105,15 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	6,00 m ²	1,90 m
1. NP:	105,15 m ²	2,98 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(2,00*3,00)*(1,90)	=	11,40 m ³
1. NP:	(14,15*6,80)*(2,90)+(1,90*4,70)*(2,60)	=	302,26 m ³
zastřešení:	(14,15*6,80)*(4,10*0,5)+(1,90*4,70)*(0,30*0,5)	=	198,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>512,25 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,15 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	111,15 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,06	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
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 špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,170}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,686}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,891,- \text{ Kč/m}^3 * 0,170 = 661,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 512,25 \text{ m}^3 * 661,47 \text{ Kč/m}^3 * 0,686 * 0,990 = 230\,118,44 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{230\,118,44 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům podíl 1/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{230\,118,44 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 32}$$

Rodinný dům podíl 1/32 - zjištěná cena

= **7 191,20 Kč**

2. Studna podíl 1/32

U rodinného domu se nachází studna s rumpálem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 5 850,- Kč

Základní cena celkem

= **5 850,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= **19 562,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

* 0,167

= **3 266,92 Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 4 046,24 Kč

opotřebení čerpadel 83,3 %

* 0,167

= **675,72 Kč**

Upravená cena čerpadel

+ **675,72 Kč**

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 942,64 Kč**

Koeficient pp

* 0,679

Cena stavby CS

= **2 677,05 Kč**

Studna podíl 1/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **2 677,05 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 32

Studna podíl 1/32 - zjištěná cena

= **83,66 Kč**

3. Dílna podíl 1/32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,80*6,80 =	46,24	2,00 m
		46,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(6,80*6,80)*(2,00) =	92,48
Z	zastřešení	(6,80*6,80)*(1,50*0,5) =	34,68
Obestavěný prostor - celkem:			127,16 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené, cihelné, kámen	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	ne	S	100
7. Úprava povrchů	částečně omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	sololit	S	100
10. Okna	dřevěné, jednoduché	S	100
11. Podlahy	hliněné	S	100
12. Elektroinstalace	220 V odpojeno	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,10		0,00	0,0000
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	31,80		0,00	0,0000
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	19,80		0,00	0,0000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30		0,00	0,0000
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,10		0,00	0,0000
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70		0,00	0,0000
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10		0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00		0,00	0,0000
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10		0,00	0,0000
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20		0,00	0,0000
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80		0,00	0,0000
Opotřebení:									0,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 718,75
Plná cena: 127,16 m ³ * 3 718,75 Kč/m ³	=	472 876,25 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % /100)	*	1,000
Nákladová cena stavby CS_N	=	472 876,25 Kč
Koeficient pp	*	0,679
Cena stavby CS	=	321 082,97 Kč
Dílna podíl 1/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	321 082,97 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 32
Dílna podíl 1/32 - zjištěná cena	=	10 033,84 Kč

4. Pozemek podíl 1/32

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,686**

Index polohy pozemku I_P = **0,990**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,686 * 1,000 * 0,990 = 0,679$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	932,-	0,679		632,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 31	486	632,83	307 555,38

Stavební pozemek - celkem	486	307 555,38
---------------------------	-----	-------------------

Pozemek podíl 1/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 307 555,38 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 32

Pozemek podíl 1/32 - zjištěná cena celkem = 9 611,11 Kč

5. Trvalé porosty podíl 1/32

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	307 555,38
Celková výměra pozemku	m ²	486,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 328,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	411,34

Trvalé porosty podíl 1/32 - celkem: 411,34 Kč

Trvalé porosty podíl 1/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	411,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 32
Trvalé porosty podíl 1/32 - zjištěná cena celkem	=	12,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 1/32

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	94,48 m ²
Obestavěný prostor:	512,01 m ³
Zastavěná plocha:	105,15 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	111,15 m ²
Plocha pozemku:	486,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. 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.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům 6				
Lokalita:	Lelov				
Popis:	V-1107/2023-406 (LISTINY)				
	podání:				
	10.3.2023				
	cena:				
	2 999 000 Kč				
	LV: 1076				
	katastr. pracoviště: Plzeň-jih (406)				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
STAVBA:	Lelov 6, Stod, okr. Plzeň-jih (rodinný dům)	55	m2		
	38 474 2 077 594				
PARCELA:	st.5 (zast. plocha a nádv.), kú: Lelov	366 m2	2	269	
	830 547				
PARCELA:	897/1 (zahrada), kú: Lelov	72 m2	322	23 185	
PARCELA:	1207 (travní porost), kú: Lelov	844 m2	80		
	67 674				
Užitná plocha:	55,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny		1,00			
K2 Velikosti objektu		1,00			
K3 Poloha		1,00			
K4 Provedení a vybavení		0,65			
K5 Celkový stav		0,65			
K6 Vliv pozemku		0,80			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,85			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
2 999 000	55,00	54 527	0,29	15 813	



Název:	Rodinný dům 64				
Lokalita:	Lelov				
Popis:	V-4351/2021-406 (LISTINY)				
	podání:				
	19.7.2021				
	cena:				
	2 250 000 Kč				
	LV: 151				
	katastr. pracoviště: Plzeň-jih (406)				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
STAVBA:	Lelov 64, Stod, okr. Plzeň-jih (rodinný dům)	109	m2		
	15 002 1 635 226				
PARCELA:	st.28 (zast. plocha a nádv.), kú: Lelov	404 m2	1		
	452 586 571				
PARCELA:	899/39 (zahrada), kú: Lelov	191 m2	148	28 202	

Užitná plocha:	109,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 250 000	109,00	20 642	0,61	12 592



Název:	Rodinný dům 39			
Lokalita:	Lelov			
Popis:	V-5624/2021-406 (LISTINY)			
	podání:			
	15.9.2021			
	cena:			
	1 575 000 Kč			
	LV: 192			
	katastr. pracoviště: Plzeň-jih (406)			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Lelov 39, Stod, okr. Plzeň-jih (rodinný dům) 41 m ²			
	20 139 825 717			
PARCELA:	st.37 (zast. plocha a nádv.), kú: Lelov 365 m ² 1			
	949 711 423			
PARCELA:	33/3 (zahrada), kú: Lelov 191 m ² 198 37 860			
Užitná plocha:	41,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 575 000	41,00	38 415	0,44	16 903



Minimální jednotková porovnávací cena	12 592 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 103 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 903 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 103 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	94,48 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 32
Výsledná porovnávací hodnota	44 592 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům podíl 1/32	7 191,20 Kč
2. Studna podíl 1/32	83,70 Kč
3. Dílna podíl 1/32	10 033,80 Kč
4. Pozemek podíl 1/32	9 611,10 Kč
5. Trvalé porosty podíl 1/32	12,90 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **26 932,70 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **26 930,- Kč**

slovy: Dvacetšesttisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	26 930 Kč
slovy: Dvacetšesttisícdevětsetřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům podíl 1/32	44 591,60 Kč

Porovnávací hodnota	44 590 Kč
----------------------------	------------------

Obvyklá cena	44 590 Kč
slovy: Čtyřicetčtyřitisícpětsetdevadesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/32 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 31, součástí je stavba: Lelov, č.p. 31, rod. dům, zapsaných na LV číslo 508 katastrální území Lelov, obec Stod, okres Plzeň-jih

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými

nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojka elektriny, zpevněná plocha, vrata, vrátka, kotce pro psy a oplocení.

Obvyklá cena

44 590 Kč

slovy: Čtyřicetčtyřitisícpětsetdevadesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5754/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026180/2024.

V Hranicích 12.04.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 026180/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 2592/12 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bultasová Olga, č.p. 54, 33401 Dolce	675613/2273	1/32
Fuxová Alena, Sv. Čecha 533, 33401 Přeštice	645816/0863	1/32
Krs Jaroslav, Pionýrů 514, 33214 Chotěšov	561027/1458	1/8
Krs Karel, č.p. 290, 34806 Rozvadov	630726/0190	1/32
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/32
Rómanová Romana, Hradecká 683, 33301 Stod	686103/1606	6/8

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

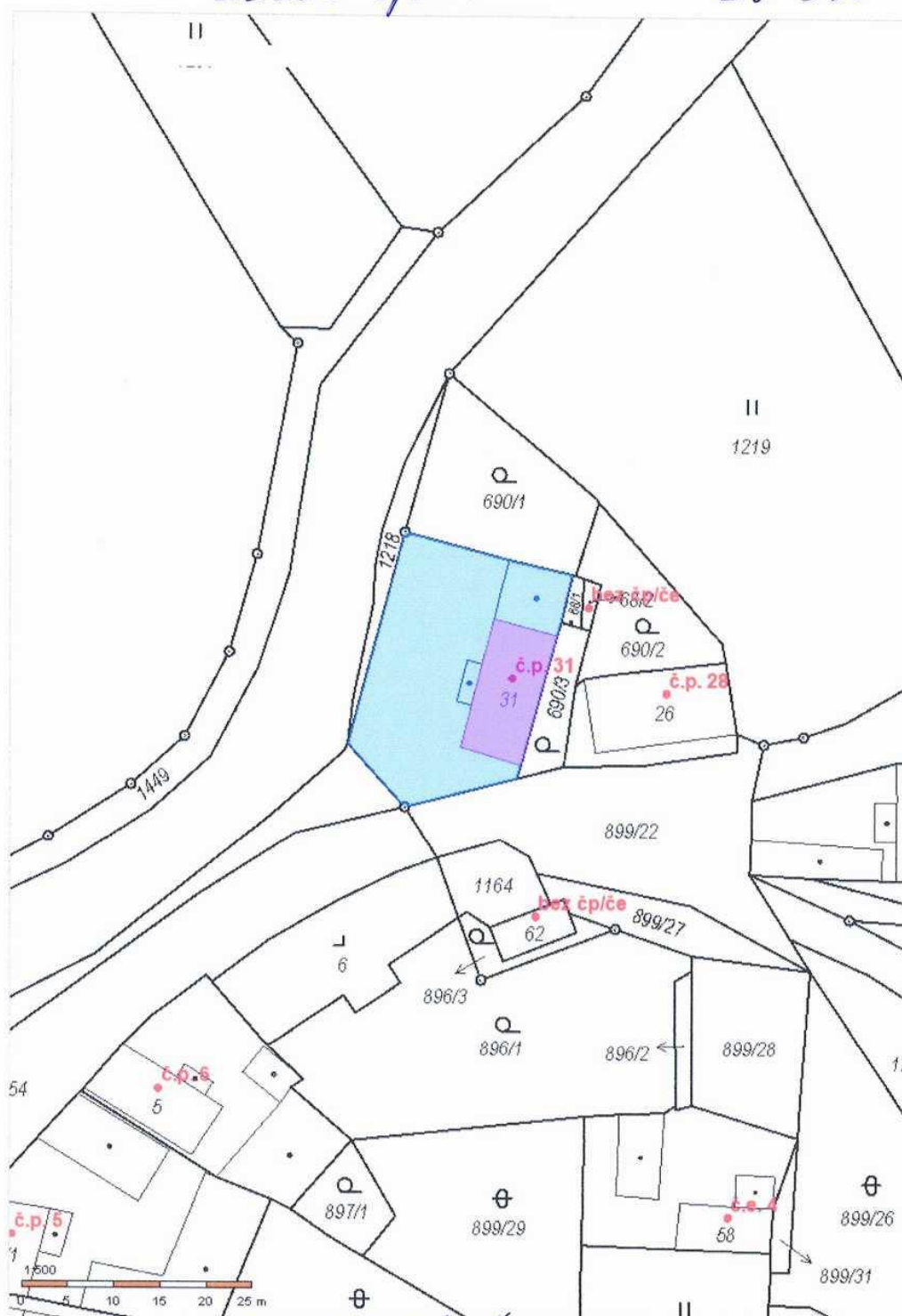
Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 558389 Stod
at.území: 755508 Lelov List vlastnictví: 508

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

V-5056/2020-406
RČ/IČO: 08294208

LELOV č. 31

LV 508



GPS 49°37'12"N
13°10'04"E



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Pan
Karel Krs
Rozvadov č.p. 290
348 06 Rozvadov

Hranice dne 21.03.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 2592/12-118

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 508, k.ú. Lelov, ve výše uvedené věci.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 09.04.2024 ve 12.30 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména nabyvacích titulů, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav, nájemních, pachtovních smluv, smluv o zřízení věcného břemene či předkupního práva, apod. Požadované materiály můžete zaslat také na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky nejpozději v den prohlídky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Digitálně
podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2024.03.21
10:56:09 +01'00'
Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Oprávněný: KR Invest Česká republika, s.r.o., práv. zast. Mgr. Michal Krčma, advokát, IČ: 71348204 – datovou schránkou

22.03.2024 / 13:24 / 104158
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 149 00 Praha 415
ODESLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 22.03.2024
ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMÉR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY	
						SLEVA ZK	K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
1	RR7070543110Z	R	Krs Karel 290, 34806 Rozvadov	EK,DE	0.00		72.00
		231			0.00		2.00
					0.010		70.00
2	[REDACTED]	R	[REDACTED]	EK,DE	0.00		72.00
		231			0.00		2.00
					0.010		70.00

149 00 Praha 415 2(2R)

22.03.2024 397994
4 60

Celkem: 2(2R)

Cena služby: 144.00Kč
Sleva ZK: 4.00Kč
K úhradě: 140.00Kč

Celkem zásilek:2

Placeno v hotovosti: 140.00Kč



Datová schránka: n23tcmp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 2592/12-118 termín ohledání
ID zprávy: 1332909404
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 21. 3. 2024 v 10:58:45

Adresát: Michal Krčma - Mgr. Michal Krčma, advokát, Navrátilova 675/3, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: jzag5w2
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 2592 12 118 RD Lelov termín ohledání p.pdf (201,01 kB)

Události zprávy:

21. 3. 2024 v 10:58:44 EV0: Datová zpráva byla podána.
21. 3. 2024 v 10:58:44 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
21. 3. 2024 v 10:58:45 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.