

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4350/2013

NEMOVITOST:	zemědělská usedlost
--------------------	----------------------------

Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Teplá, k.ú. Rankovice
Adresa nemovitosti:	Rankovice 9, 364 61 Teplá
Vlastník stavby:	Simona Dvornická, Rankovice 9, 36461 Teplá, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Simona Dvornická, Rankovice 9, 36461 Teplá, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	Exekutorský úřad pro Prahu 1, JUDr. Jiří Bulvas
---------------------	--

Adresa objednatele:	Jablonecká 322, 19000 Praha 9
---------------------	-------------------------------

ZHOTOVITEL :	MONTEKALA, spol. s r.o.
---------------------	--------------------------------

Adresa zhotovitele:	Hálova 34, 190 00 Praha 9	
IČ:	telefon:	e-mail:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. 146 Ex 98/10 (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	1 664 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 12.9.2013

Stav ke dni :

12.9.2013

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 18.9.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 528, vedené Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kat. úz. Rankovice, obec Teplá.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.6.2013, LV 528, kat. úz. Rankovice, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, KP Cheb, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 17.7.2013, mapový list č. Mariánské Lázně 1-7/13, měřítko 1:1000, kat. úz. Rankovice
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 146 Ex 98/10-121 ze dne 29.7.2013
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od místního občana
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě samém

Místopis

Město Teplá je rozlohou 9. největší obec v České republice, nachází se v západních Čechách na horním toku stejnojmenné řeky, v Tepelské vrchovině. Teplá leží jihovýchodně od okresního města Cheb, jižně od krajského města Karlovy Vary, severozápadně od Plzně, východně od Mariánských Lázní a severně od Tachova, na náhorní plošině ve vyšší nadmořské výšce, z čehož vyplývají i drsnější klimatické podmínky.

Teplá neleží na žádné hlavní komunikaci. Ve městě se křižují silnice II. třídy číslo 198 a číslo 210. Železniční dopravu ve městě a okolí zajišťuje železniční trať Karlovy Vary - Mariánské Lázně.

Teplá je obec s rozšířenou občanskou vybaveností.

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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v severozápadní části Rankovic, ležící severně od obce Teplé, okres Cheb. Nemovitost je situována k západní hranici pozemku. Obytná budova je podsklepená jednopodlažní s podkrovím a půdním prostorem. K severní části obytné části přiléhá jednopodlažní hospodářská část. Dům je napojen na elektrorozvod, voda čerpána ze studny, odpadní vody svedeny do žumpy.

Přístup k oceňovaným nemovitostem je od jihu ze zpevněné komunikace.

Vzhledem k tomu, že majitel nekontaktoval znalce za účelem poskytnutí potřebných informací, byly tyto čerpány z dostupných dokumentů a při místním šetření.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Poloha nemovitosti v chráněném území | |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům
- 1.2 Zemědělská stavba

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Zemědělská usedlost

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

Popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v severozápadní části Rankovic, ležící severně od obce Teplé, okres Cheb. Nemovitost je situována k jihozápadní hranici pozemku s přístupem od jihu ze zpevněné komunikace. Dům je napojen na elektrorozvod, voda čerpána ze studny, odpadní vody svedeny do žumpy. Obytná budova je podsklepená, jednopodlažní s podkrovím a půdním prostorem, s přílehlou jednopodlažní hospodářskou stavbou.

Základy domu jsou kamenné, svíslá konstrukce zděná, krov sedlové konstrukce s vikýřem dřevěný, krytina osinkocementové šablony, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Venkovní povrchy jsou bez úpravy. Okna a dveře jsou dřevěné.

Vzhledem k tomu, že majitel nekontaktoval znalce za účelem poskytnutí a předložení potřebných informací, byly tyto čerpány z dostupných dokumentů a při místním šetření. Stáří stanoveno odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 192,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	8*14	=	112,00 m ²
1.NP:	8*14	=	112,00 m ²
podkroví:	8*14	=	112,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	112,00 m ²	2,00 m
1.NP:	112,00 m ²	3,00 m
podkroví:	112,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(8*14)*(2,00)	=	224,00 m ³
1.NP:	(8*14)*(3,00)	=	336,00 m ³
podkroví:	(8*14)*(2,00)	=	224,00 m ³
zastřešení:		=	224,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 008,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	336,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,515}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	I	-0,03
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná základní škola ani sportovní zařízení	I	-0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,515 * 0,890 * 1,000 = \mathbf{0,458}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,192,- \text{ Kč/m}^3 * 0,458 = 1\,461,94 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,461,94 \text{ Kč/m}^3 * 1\,008,00 \text{ m}^3 = 1\,473\,635,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,473\,635,52 \text{ Kč}}$$

1.2 Zemědělská stavba

Popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v severozápadní části Rankovic, obec Teplé, okres Cheb. Nemovitost je situována k západní hranici pozemku, navazující na severní část obytné budovy.

Základy stavby jsou kamenné, svislá konstrukce zděná v kombinaci s kamennou, krov sedlové konstrukce dřevěný, krytina osinkocementové šablony, klempířské konstrukce chybí. Venkovní povrchy jsou bez úpravy.

Vzhledem k tomu, že majitel nekontaktoval znalce za účelem poskytnutí potřebných informací, byly tyto čerpány z dostupných dokumentů a při místním šetření.

Stáří stanoveno odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Budova tvoří příslušenství stavby:	Rodinný dům
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	30*8	= 240,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	240,00 m ²	3,50 m	840,00

Součet		240,00 m²	840,00
Průměrná výška podlaží:	PVP =	840,00 / 240,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	240,00 / 1	= 240,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(30*8)*(3,50)	=	840,00 m ³
zastřešení	420	=	420,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	840,00 m ³
zastřešení	Z	420,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 260,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100	0,46	2,02
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,40	100	0,46	1,10
19. Vnitřní kanalizace	P	2,30	100	0,46	1,06
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,30	100	0,46	1,06
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9475
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1650
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8690
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 663,35
Plná cena: 1 260,00 m ³ * 2 663,35 Kč/m ³	=	3 355 821,- 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 = 83,333 %	- 2 796 506,31 Kč
Zemědělská stavba - zjištěná cena	= 559 314,69 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek

Popis

Oceňovaný pozemek se nachází v severozápadní části Rankovic, ležící severně od obce Teplé, okres Cheb. Pozemek je rovinný, nepravidelného tvaru, oplocen, přístupný od jihu ze zpevněné komunikace, udržován, zatravněn a při západní hranici zastavěn obytnou stavbou s navazující hospodářskou budovou a u východní hranice vedlejší stavbou.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-2 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-3 %
Úprava cen:	-5 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8690
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	50,34	1,00	2,1460	0,8690	-5,00	89,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 11	1 673,00	89,18	149 198,14
Stavební pozemek - celkem					149 198,14

Pozemek - zjištěná cena = **149 198,14 Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům	1 473 635,50 Kč
1.1.2. Zemědělská stavba	559 314,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem **2 032 950,20 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek	149 198,10 Kč
--------------	---------------

2. Ocenění pozemků celkem **149 198,10 Kč**

Celkem **2 182 148,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **2 182 148,30 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Zemědělská usedlost

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	302,00 m ²
Plocha pozemku:	1 673,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitostí

Zemědělská usedlost

Prodej zemědělské usedlosti, která je částečně zrekonstruována k trvalému bydlení. Nabízená zemědělská usedlost se skládá z hlavní obytné budovy a čtyř přilehlých stodol s přilehlými pozemky a pastvinami.

Hlavní budova pokračuje stejně vysokou patrovou stodolou dlouhou cca 20 m se samostatným vchodem, kde je sklad paliva, dílna a sklad, následuje další patrová stodola dlouhá cca 10 m která slouží jako sklad. Na konci pozemku jsou dvě stodoly spojené do písmene L o rozměru odvěsen 20 x 10 m, dříve sloužily k ustájení koní, ovcí a koz. Obytná budova, přízemí - vytápění - krbová kamna na dřevo a rozvod topení v mědi do všech místností, ohřev radiátory. Voda je dodávána z obecní studny, odpady jsou řešeny žumpou.

Zemědělská usedlost

Prodej zemědělské usedlosti, Kovářov u Žlutic, okr. Karlovy Vary. K nemovitosti dále náleží zahrada o výměře cca. 1600 m², stodola, maštal a kůlna. Dům je podsklepen. Na dům dále navazuje maštal. Vedle domu je dále stodola, garáž a kůlna. Voda je zde řešena z vlastní studny, el. 230/400 V, odpad jde do tříkomorové jímky, topení lokální na tuhá paliva. Dům je v uspokojivém stavu, v současnosti obývaný. Nemovitost se nachází na polosamotě v krásném prostředí Žluticka, a je vhodná jak rekreačnímu využití, tak i např. pro někoho kdo by chtěl chovat koně apod. Možnost dokoupit zemědělské pozemky o výměře 128.818 m².

Zemědělská usedlost

Prodej hospodářského stavení v obci Lestkov na Tachovsku. Stavení je tvořeno dvěma budovami. První podsklepená cihlová budova slouží jako obytná část. V přízemí je umístěna bytová jednotka 3+KK a koupelna s WC. V 1. patře jsou pak další tři místnosti a WC. Prostorné podkroví lze přebudovat na další obytnou část. Přízemí druhé budovy je kamenné, patro je vybudováno z cihel. V přízemí se nachází dvě bývalé stáje (2x), stodola, dílna, venkovní sklep a místnost určená pro porážku. Zde se nachází i udírna. Dále je v 1. patře obytný prostor využívaný jako výminek, kde jsou 3 místnosti a prostorná půda. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony. Do domu je přivedena pitná voda z veřejného vodovodu, dům má i vlastní studnu (užitková voda). Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, ohřev vody je zajištěn novým el. bojlerem, topení - krbovými kamny nebo kamny na tuhá paliva, el. 220/380 V, telefonní přípojka. Součástí hospodářské budovy jsou i dvě rozlehlé zahrady.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Zemědělská usedlost			
Lokalita	Čichalov,	okr.	Karlovy Vary
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,80		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,64	6 720
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m ²	4 143 m ²	1 890 000 Kč	10 500 Kč/m ²



Název: Zemědělská usedlost			
Lokalita	Kovářov,	okr.	Karlovy Vary
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,30		
K5 Celkový stav	1,50		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		1,95	4 421
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
300,00 m ²	2 200 m ²	680 000 Kč	2 267 Kč/m ²



Název: Zemědělská usedlost			
Lokalita	Lestkov,	okr.	Tachov
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,70		
K4 Provedení a vybavení	0,70		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,49	5 390
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena



200,00 m ²	1 560 m ²	2 200 000 Kč	11 000 Kč/m ²
-----------------------	----------------------	--------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užité plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	4 421 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	5 510 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 720 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	5 510 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	302,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 664 020 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům	1 473 640,00 Kč
1.2 Zemědělská stavba	559 310,00 Kč
	2 032 950,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek	149 200,00 Kč
-------------	---------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 zemědělská usedlost	1 664 020,00 Kč
-------------------------	-----------------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 664 020 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 182 148 Kč

Obvyklá cena
1 664 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set šedesát čtyři tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.21

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: nabídka obdobných nemovitostí je nízká
- b) parametry povyšující cenu:

c) parametry ponižující cenu: předpoklad vložení investic do rekonstrukce a modernizace
Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitostí ve výši 1,664.000 Kč.

V Praze 18.9.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4350/2013 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 319/2013.</p>
--------------------------	---