

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18669

NEMOVITÁ VĚC: Rodinná rekreace Dolní Žandov a garáž Cheb

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s

Adresa objednavatele: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPL 66 INS 11924/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

940 000 Kč

Datum místního šetření: 5.9.2019

Stav ke dni:

17.9.2019

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 17.9.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 1532/13 (ostatní plocha) v kat. území Úbočí u Dolního Žandova, obec Dolní Žandov, okres Cheb, zapsáno na LV 258,
- pozemku parc. č. St. 3613 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 820 Cheb, způsob využití: garáž v kat. území Cheb, obec Cheb, část obce Cheb, okres Cheb, zapsáno na LV 12347.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 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 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 věci a určí se porovnáním.

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.

Přehled podkladů

Objednávka ISALIS v.o.s., insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSPL 66 INS 11924/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 5.9.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od dlužnice.

Územní plán obce Dolní Žandov.

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

LV 258

Obec Dolní Žandov se nachází v Karlovarském kraji, cca 18 km jihovýchodně od města Cheb a cca 13 km severozápadně od města Mariánské Lázně. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťuje dětský lékař, praktický lékař a stomatolog. Nákup zboží je dostupný v prodejnách se smíšeným zbožím. V Dolním Žandově se dále nachází pošta, knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Dolní Žandov v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Dolní Žandov, Úbočí“ se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci.

LV 12347

Město Cheb se nachází v Karlovarském kraji, cca 6 km jižně od města Františkovy Lázně, cca 24 km jihozápadně od města Sokolov, cca 27 km severozápadně od města Mariánské Lázně. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Cheb č.e. 820 v řadové zástavbě garáží.

Zastávka autobusu „Cheb, Spáleniště, Jungmannova“ se nachází cca 430 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Cheb“ se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
1532/1	Obec Dolní Žandov, č. p. 36, 35493 Dolní Žandov
1818/1	Město Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

Celkový popis

LV 258

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinnou rekreaci s obytným podkrovím. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živичné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna chaty jsou dřevěná zdvojená. Některá okna jsou opatřena okenicemi. Dveře chaty jsou dřevěné prosklené. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné a dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí chaty se nachází obývací pokoj (12,29 m²), koupelna (4,08 m²), dílna (4,25 m²) a chodba (8,97 m²). V podkroví je ložnice (15,80 m²). Výška stropu v podkroví je 2,42 m a v přízemí 2,02 m. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Koupelna je se sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou betonové, pokryté prkny a koberci. Chata je v udržovaném stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, studny a ČOV. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění chaty je lokální elektrické, přímotopy. Ohřev teplé vody je bojlerem.

Na pozemku parc. č. 1532/13 stojí stavba rodinné rekreace, která není zapsána v katastru nemovitostí. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 1 062 m². Pozemek je mírně svažitý až svažitý, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený drátěným a dřevěným plotem. Na pozemku se nachází studna, ČOV, plechový zahradní domek a porosty. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha rodinné rekreace. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1532/1 ve vlastnickém právu obce Dolní Žandov.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a zahradní domek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 12347

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž s č.e. 820. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá běžné údržbě. Fasáda garáže není zateplená, je z břizolitu. Střecha budovy je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Podlaha v garáži je betonová. Výška stropu v garáži je 2 m. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 3613 stojí stavba garáže bez č.e. 820. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 20 m². Pozemek má obdélníkový tvar. Pozemek je celý zastavený stavbou garáže. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc. č. 1818/1 ve vlastnickém právu města Cheb.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 5.9.2019 za účasti dlužnice. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: - LV 258 - chata není zapsána v KN

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - LV 258 - chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

LV 12347

1. **Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemek Cheb
2. **Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Garáž Cheb

LV 258

1. **Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemek Dolní Žandov
2. **Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Rodinná rekreace Dolní Žandov

OCENĚNÍ

LV 12347

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Cheb

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Cheb - Skalka, zdroj: www.sreality.cz - ID: 5178			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Cheb - Skalka. Celková plocha pozemku je 486 m ² . IS (elektřina, vodovod) jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
470 000	486	967,08	0,77	744,65

Název: Cheb - Dolní Dvory, zdroj: www.sreality.cz - ID: 00950				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Cheb - Dolní Dvory. Celková plocha pozemku je 1 461 m ² . IS jsou v dosahu pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 100 000	1 461	752,91	0,90	677,62

Zjištěná průměrná jednotková cena	711,14 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 3613	20	711,00		14 220
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		14 220

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž Cheb

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	20,00 m ²
Plocha pozemku:	20,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

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 K1 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:	Garáž Cheb	
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Cheb. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Střecha garáže je pultová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Garáž má dřevěná dvoukřídlá vrata. Do garáže není zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikace.	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 5187
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
95 000 Kč	1,00	95 000 Kč

Název:	Garáž Karlovy Vary	
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Karlovy Vary. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Střecha garáže je plochá. Na střeše nejsou žlaby se svody. Garáž má plechová dvoukřídlá vrata. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní nezpevněné komunikace.	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1400
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
145 000 Kč	0,76	110 200 Kč

Název:	Garáž Mariánské Lázně - Úšovice	
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Mariánské Lázně - Úšovice. Jedná se o řadovou, přízemní garáž zděné konstrukce. Střecha garáže je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Garáž má plechová vrata. Do garáže je zavedena elektřina. Přístup ke garáži je z místní zpevněné komunikace.	

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
546845

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
220 000 Kč	0,72	158 400 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	95 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	121 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	158 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	121 200 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	121 200 Kč

LV 258

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Žandov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Dolní Žandov, zdroj: www.sreality.cz - ID: N77279				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Dolní Žandov. Celková plocha pozemku je 3 850 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 990 000	3 850	516,88	0,86	444,52

Název: Stará Voda, zdroj: www.sreality.cz - ID: 1755				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Stará Voda. Celková plocha pozemku je 782 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
390 000	782	498,72	0,86	428,90

Zjištěná průměrná jednotková cena

436,71 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1532/13	1 062	437,00		464 094
Celková výměra pozemků		1 062	Hodnota pozemků celkem		464 094

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinná rekreace Dolní Žandov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 062,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

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:	Rodinná rekreace Tři Sekery - Krásné		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Tři Sekery - Krásné. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 804 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 41 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Na pozemku se nachází vlastní studna. Odpad je řešený septikem. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 804,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,92		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
980 000 Kč	0,87	852 600 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 626805

Název:	Rodinná rekreace Cheb - Dřenice		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Cheb - Dřenice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 530 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 50 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	530,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,05		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 065 000 Kč	0,81	862 650 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 5186

Název:	Rodinná rekreace Cheb - Skalka		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Cheb - Skalka. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná a plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 680 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 45 m ² . Fasáda chaty je nová. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva a lokální elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a bazén. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	680,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2018-09-25
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		1,04	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
990 000 Kč	0,76	752 400 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	752 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	822 550 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	862 650 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	822 550 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	822 550 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 12347

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Cheb

14 220,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž Cheb

121 200,- Kč

LV 258

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Žandov

464 094,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinná rekreace Dolní Žandov

822 550,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

940 000 Kč

slovy: Devětsetčtyřicet tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. 1532/13 (ostatní plocha) v kat. území Úbočí u Dolního Žandova, obec Dolní Žandov, okres Cheb, zapsáno na LV 258 v objektivní zaokrouhlené výši **820.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. St. 3613 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 820 Cheb, způsob využití: garáž v kat. území Cheb, obec Cheb, část obce Cheb, okres Cheb, zapsáno na LV 12347 v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.

V Praze 17.9.2019

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

Znalecká doložka:	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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18669 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 258	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12347	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	6
Snímek ortofotomapy	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2019 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 66 INS 11924 / 2019 pro ISALIS v.o.s.

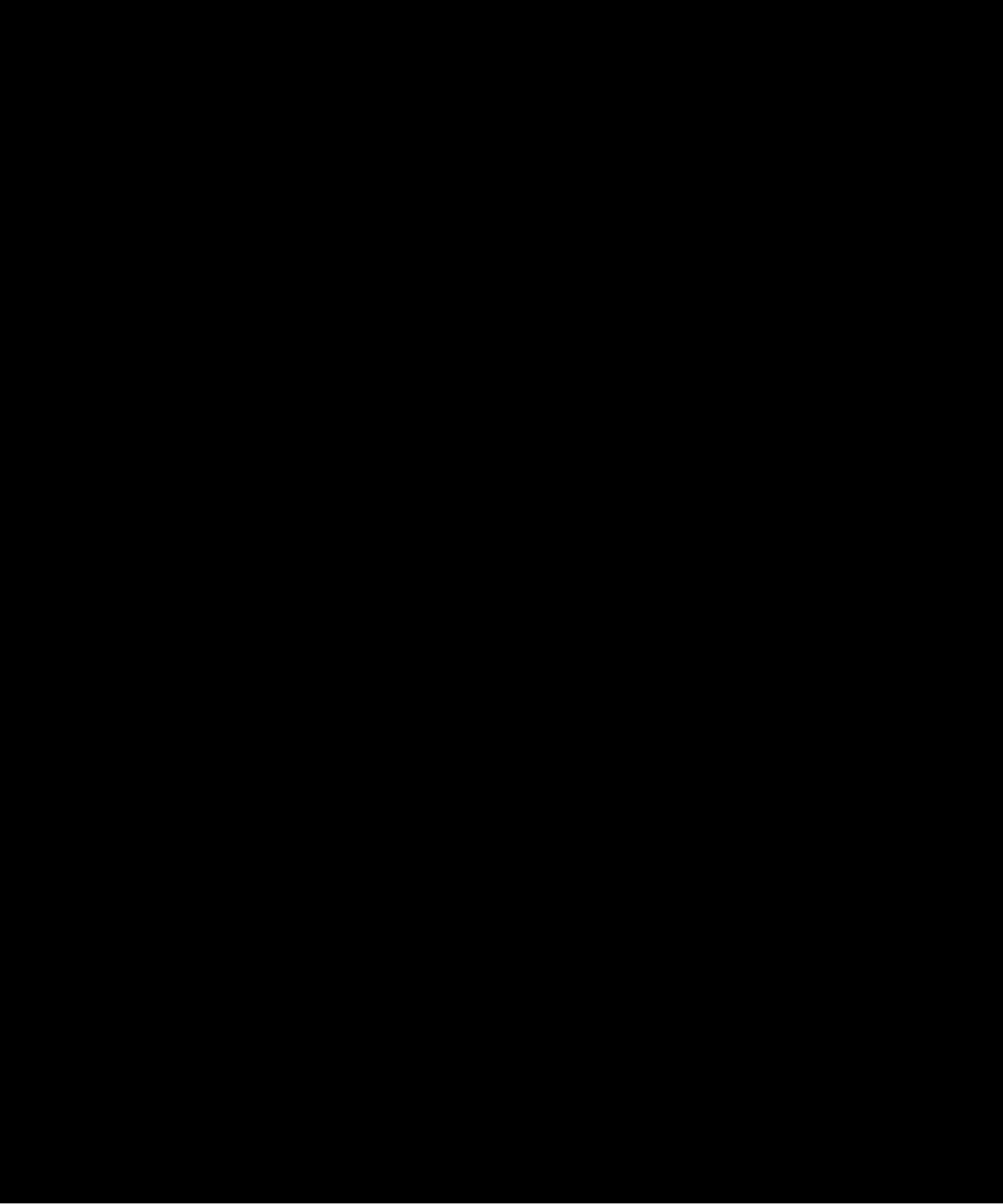
Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554502 Dolní Žandov

Kat.území: 630420 Úbočí u Dolního Žandova

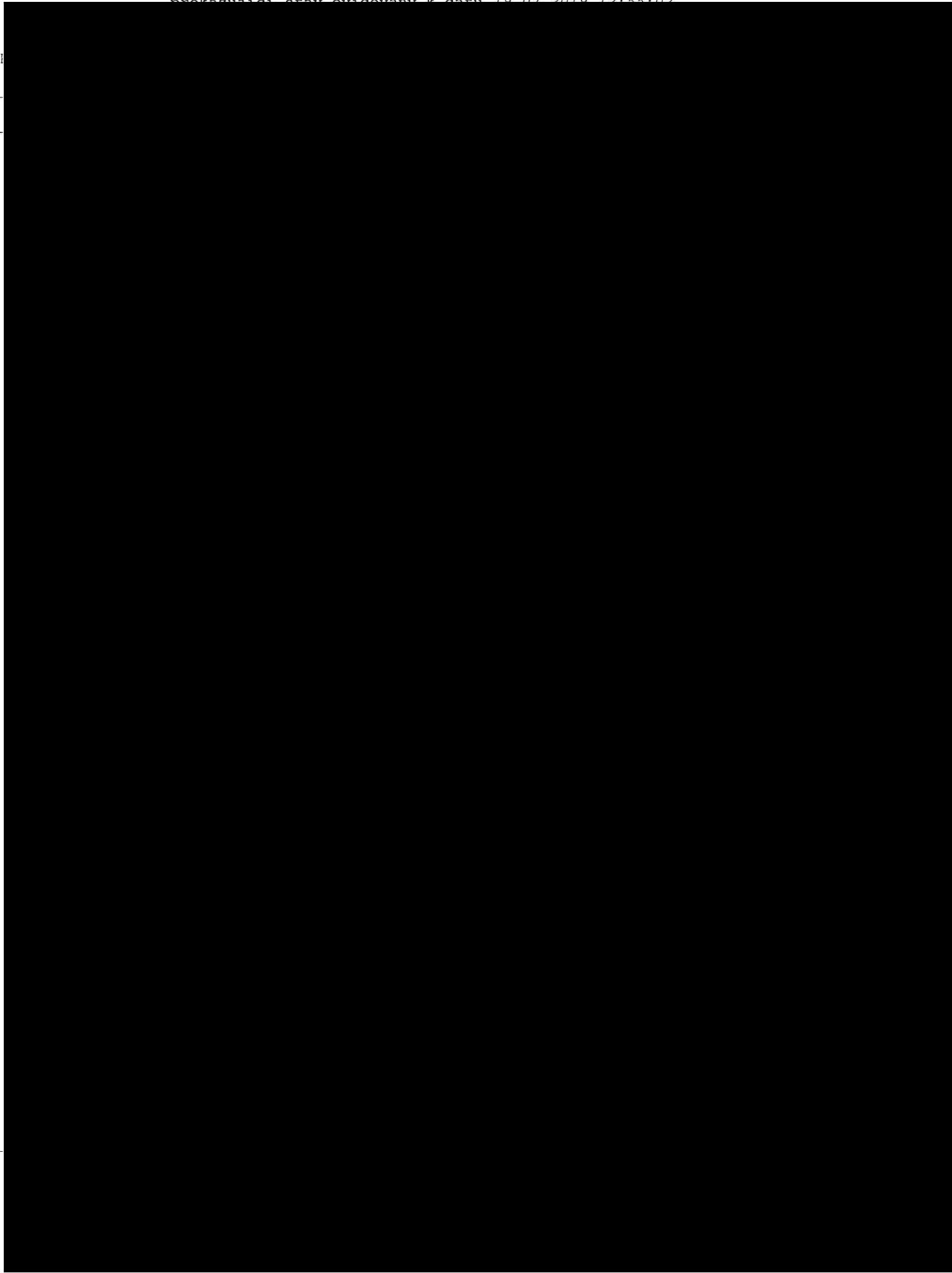
List vlastnictví: 258

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

vygenerováno systémem evidování k datu 19.07.2019 12:55:02



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2019 12:55:02

==
P

==
E

L

c

c

c

==
F

==

Ne

Ka

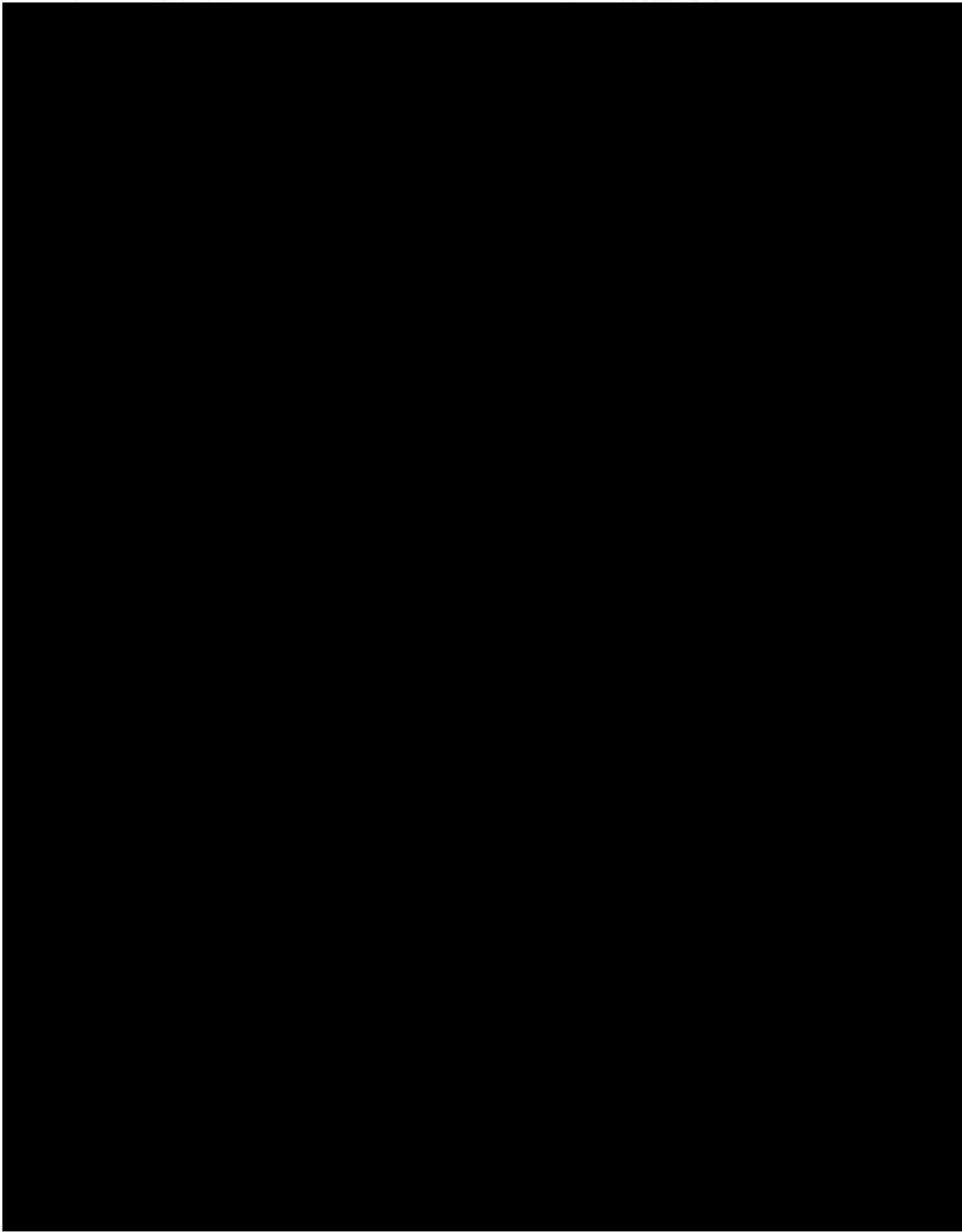
Vy

Če

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

16/6111/2018/10.07.2018-10.55.22

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2019 12:55:02



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2019 12:55:02

E
L
E
L

=
E

=

N

K

V

Č



