

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo 229/16/2020

O cen rekrea ní chaty .ev. 4 v obci Chocenice, s p íslušenstvím a pozemky, v k.ú. 651982 Chocenice, obec Chocenice, okres Plze - jih.

NEMOVITÁ V C: **Rekrea ní chata v obci Chocenice**

Katastrální údaje : Kraj Plze ský, okres Plze -jih, obec Chocenice, k.ú. Chocenice

Adresa: Chocenice .ev. 4, 336 01 Chocenice

VLASTNÍK: **Zden k Mencl**

Adresa: Chocenice . ev. 4, 336 01 Chocenice

OBJEDNAVATEL: **KOVA Group a.s., Vážený pan Jan Dvo ák**

Adresa: Malátova 633/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov

ZHOTOVITEL: **Ing. Gustav Mayr**

Adresa: Plaménková 1092/1A, 326 00 Plze

I : 72075996

telefon: 602 415 533

e-mail:

Gustav.Mayr@seznam.cz

Ú EL OCEN NÍ: **Pro stanovení obvyklé ceny - insolventní ízení (ocen ní stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 K

Stav ke dni: 25. 6. 2020

Datum místního šet ení: 25.6.2020 v 14:00 hodin

Za p ítomnosti: znalce

Po et stran: 38 stran

Po et p íloh: 8

Po et vyhotovení: 3

V Plzni, dne 2.7.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O cen obvyklé nemovitě v ci - rekrea ní chaty .e. 4 s p íslušenstvím a pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v obci Chocenice, postavená na pozemku parc. . 73/1 - zastav ná plocha a nádvo í, uvedená na LV . 197 pro k.ú. 651982 Chocenice, obec Chocenice, okres Plze - jih, rekrea ní chata zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního ú adu pro Plze ský kraj, Katastrální pracovišt Plze - jih, na listu vlastnictví . 197 pro katastrální území Chocenice, podle stavu ke dni místního šet ení, tj. 25.6.2020.

Z d vodu nep ítomnosti majitele nemovitosti p í vykonání místního šet ení k ocen ní nemovitosti nebyla provedena stavebn - technická prohlídka chaty, p íslušenství a pozemk . Podkladem pro ocen ní je znalecký posudek . 020/2700/18 ze dne 16.4.2018, vypracoval Ing. Petr Procházka, Na Ková ce 19, Praha 5, 150 00, pro ú ely d dictví. Na tomto podkladu je zpracováno toto ocen ní.

Základní pojmy a metody ocen ní

Ocen ní je provedeno dle platné oce ovací vyhlášky **VYHLÁŠKA . 188** ze dne 24. ervence 2019, kterou se m ní vyhláška . 441/2013 Sb., k provedení zákona o oce ování majetku (oce ovací vyhláška), ve zn ní pozd jších p edpis a metodou v cné hodnoty a metodou porovnávací.

P ehled podklad

- výpis z KN LV . 197, vedený Katastrálním ú adem pro Plze ský kraj, Katastrální pracovišt Plze - jih, ze dne 27.6.2020 (zajišt no dálkovým p ístupem),
- snímek katastrální mapy ze dne 27.6.2020 (zajišt no dálkovým p ístupem),
- znalecký posudek . 020/2700/18 ze dne 16.4.2018, vypracoval Ing. Petr Procházka, Na Ková ce 19, Praha 5, 150 00,
- informace a údaje sd lené znalci,
- vým ry a skute nosti zjišt né znalcem osobn na míst šet ení dne 25.6.2020.

Vlastnické a eviden ní údaje

viz. výpis z KN v p íloze znaleckého posudku.

Místopis

Chocenice jsou obec v okrese Plze -jih, která leží na silnici I/20 spojující Plze a Nepomuk. Žije zde 590 obyvatel a katastrální území obce má rozlohu 1320 ha. Sou ástí Chocenic jsou osady Kotousov, Chocenická Lhota a Zh . Obcí protéká Chocenický potok, p ítok Úslavy, na kterém jsou rybníky Mlýnský a Vejsovský.

Typ pozemku:	ý zast. plocha	.. ostatní plocha	.. orná p da
	.. trvalé travní porosty	ý zahrada	.. jiný
Využití pozemk :	ý RD	.. byty	ý rekr.objekt .. garáže
	.. bytová zóna	.. pr myslová zóna	.. nákupní zóna
Okolí:	.. ostatní		
P ípojky:	ý / .. voda	.. / ý kanalizace	ý / .. plyn
ve ./ vl.	ý / .. elektro	.. telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky):	.. MHD	.. železnice	ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	ý dálnice/silnice I. t .		ý silnice II.,III.t .
Poloha v obci:	okrajová ást - zástavba RD		
P ístup k pozemku:	ý zpevn ná komunikace	.. nezpevn ná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o rovinné území z bývalé chatové osady, které je mimo hlavní zástavbu obce Chocence. V nedaleké vzdálenosti probíhá silnice . 20 (E49) z Písku do Plzně . V okolí jsou vesměs rodinné domy, rekreační chaty. Pozemek je možné napojit na obecní vodovod, elektro a plyn, který je na hranici pozemku. Kanalizace je řešena septikem.

Oceňovaná rekreační chata je samostatně stojící, zděná se sedlovou střechou, ástně n podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Patřičnost chaty tvoří 2 vedlejší stavby, plošky, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, okrasné dřeviny.

Přístup k chatě je zpevněnou veřejnou komunikací ve vlastnictví obce Chocence.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodní / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář : K objektu je vedeno insolvenční řízení, viz. příloha znaleckého posudku.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata .ev. 4 v obci Chocenice
2. Dělná kůlna - zahradní domek
3. Kůlna u vjezdu
4. Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ú. Chocenice
5. Trvalé, okrasné a ovocné dřeviny

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rekreační chata .ev. 4 v obci Chocenice

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Dělná kůlna - zahradní domek
- 2.2. Kůlna u vjezdu

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ú. Chocenice

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rekreační chata .ev. 4 v obci Chocenice

OCEN ĚN Ě

Ocen ěn ě provád ěn ě podle cenov ěho p edpisu

Název p edm tu ocen ěn ě: Rekrea ěn ě chata v obci Chocenice

Adresa p edm tu ocen ěn ě: Chocenice .ev. 4
336 01 Chocenice

LV: 197

Kraj: Plze ský

Okres: Plze -jih

Obec: Chocenice

Katastrální území: Chocenice

Po et obyvatel: 585

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **857,00 K /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodá sko-správn ěn ě význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních p ípadech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elekt ina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - V obci je elekt ina, vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravn ěn ě obslužitelnost obce: V obci je železni ěn ě zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci je autobusová zastávka.	III	0,90
O6. Ob ánská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **174,00 K /m²**

Oce ovací p edpis

Ocen ěn ě je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ěn ě zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb. a . 225/2017 Sb. a vyhlášky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ěn ě vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb. a . 188/2019 Sb., kterou se provád ěn ě která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P _i
1. Situace na díl ěm trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastav ěn ě pozemek, nebo pozemek, jehož sou ástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek jehož sou ástí je stavba (stejný vlastník).	V	0,00
3. Zm ěny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztah Ń na prodejnost: Negativní - Insolven ěn ě ízení.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1.1 p. 10.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I 0,85
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreativní oblasti	III 0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III 0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I 0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I 0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII 0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Autobusová zastávka je ve vzdálenosti 460 metrů	II 0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II 0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II 0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II 0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II 0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,935}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1.1 p. 10.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,594}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_p = 0,916$

1. Rekreační chata .ev. 4 v obci Chocnice

Jedná se o chatu s malým podsklepením, 1. NP a podkrovím. Chata má sedlovou střechu s krytinou eternitových šablon. Fasáda je vytažovaná, štuková. Okna jsou v 1. NP špaletová a v podkroví dvojí. Vstupní dveře jsou prosklené, dřevěné. Stropy jsou dřevěné, trémové s pilinobetonem s dřevěným podbitím. Vytápění je krbovými kamny pouze v 1. NP. V podkroví vytápění není. Klempířské prvky jsou standardní z pozinkovaného plechu. Ohřev vody je z elektrického boileru. Hromosvod osazen není. Chata je napojena na elektro a vodovod. Kanalizace je svedena do septiku. Plyn je proveden pouze na hranici pozemku. Schodiště do podkroví je dřevěné. V 1. NP je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC a vstup. V podkroví jsou dva pokoje.

Stav objektu odpovídá stáří a mírně zanedbané údržbě.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (plocha . 25):	2 850,- Kč /m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,80*2,40	=	9,12 m ²
1. NP:	7,32*6,16+3,20*3,08	=	54,95 m ²
Podkroví:	7,32*6,16	=	45,09 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	9,12 m ²	1,60 m
1. NP:	54,95 m ²	2,64 m
Podkroví:	45,09 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(3,80*2,40)*(1,60)	=	14,59 m ³
1. NP:	(7,32*6,16+3,20*3,08)*(2,64)	=	145,06 m ³
Podkroví:	(7,32*6,16)*(2,15)	=	96,95 m ³
Zastřešení:	(7,32*6,16)*1,20/2	=	27,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>283,65 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>V_i</u>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II 0,00
2. Svislé konstrukce: Zdivné tl. více jak 30 cm	V 0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III 0,03
4. Napojení stavby na sít : Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II 0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě , koupelna nebo sprchový kout	IV 0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II 0,00
7. Píslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² v .): Píslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III 0,00
8. Výměra pozemku užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III 0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III 0,00
10. Stavební - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III 0,85

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,830 = \mathbf{0,854}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,935}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 2\,850,- \text{ K /m}^3 * 0,854 = 2\,433,90 \text{ K /m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 283,65 \text{ m}^3 * 2\,433,90 \text{ K /m}^3 * 0,980 * 0,935 = 632\,591,29 \text{ K}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 632 591,29 K

2. Devnáklna - zahradní domek

Jednoduchá devná stavba, která má tři samostatné vchody. Slouží jako sklad zahradního nářadí a zahradní domek. Objekt nemá základy a je ve špatném stavu.



Zatím není pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	děv na jednostrann obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Zastav ná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,90*3,97+1,01*2,55 =	29,97 2,10 m
		29,97 m²

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název	Obestav ný prostor [m ³]
NP	1. NP	(6,90*3,97+1,01*2,55)*(2,10) =
		62,93
Z	Zast ešení	6,90*3,97*1,80/2 =
		24,65
Obestav ný prostor - celkem:		87,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové st ny	jednostrann obíjené	S	100
3. Stropy	d ev né	S	100
4. Krov	d ev ný neumož ující podkroví	P	100
5. Krytina	asfaltové sva ované pásy	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	nát ry	S	100
8. Schodišt	chybí	C	100
9. Dve e	d ev né svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	d ev né	S	100
12. Elektroinstalace	sv telná a motorová	N	100

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00
2. Obvodové st ny	S	27,40	100	27,40
3. Stropy	S	20,20	100	20,20
4. Krov	P	10,90	100	0,46
5. Krytina	S	6,80	100	6,80
6. Klempí ské práce	C	1,80	100	0,00
7. Úprava povrch	S	5,20	100	5,20

8. Schodišt	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Dve e	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	N	3,90	100	1,54	6,01
Sou et upravených objemových podíl					83,12
Koeficient vybavení K_4 :					0,8312

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient využití podkroví (dle p íl. . 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpo tu):		*	0,8312
Polohový koeficient K_5 (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [K /m³] = **1 541,11**

Plná cena: 87,58 m³ * 1 541,11 K /m³ = **134 970,41 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 34 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 6 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 40 = 85,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 85,0 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **20 245,56 K**

Koeficient pp

* 0,916

Cena stavby CS

= **18 544,93 K**

D ev ná k lna - zahradní domek - zjišt ná cena = **18 544,93 K**

3. K lna u vjezdu

Jednoduchá d ev ná stavba s nízkou sedlovou st echou. Svislé konstrukce tvo í jednostrann obíjená d ev ná stavba. Stav zhoršený.



Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

d ev ná jednostrann obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov: neumožující zřízení podkrovní
 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	2,50*4,60 =	11,50	1,90 m
		11,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(2,50*4,60)*(1,90) =	21,85
Z	Zastřešení	(2,50*4,60)*0,80/2 =	4,60
Obestavěný prostor - celkem:			26,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchu	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	divoké svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchu	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00

12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,5270

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5270
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [K /m³] = **896,42**

Plná cena: 26,45 m³ * 896,42 K /m³ = **23 710,31 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 40 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **3 556,55 K**

Koeficient pp * 0,916

Cena stavby CS = **3 257,80 K**

Klíčová cena u vjezdu - zjištěná cena = **3 257,80 K**

4. Pozemky parc. 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ú. Chocenice

Jedná se o pozemky parc. St. 73/1 - zastavná plocha a nádvoří o výměře 170 m², parc. 70/1 - zahrada o výměře 532 m² a parc. 70/2 - zahrada o výměře 113 m² v katastrálním území 651982 Chocenice.

Na pozemku parc. St. 73/1 je postavena rekreační chata. Pozemky parc. 70/1 a 70/2 tvoří zahradu. Pozemky spolu tvoří funkční celek. V místě se nacházejí přípojky elektro, vodovod a plyn. Příjezd je po veřejné zpevněné komunikaci, pozemky jsou rovinné.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,935$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku		P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vliv - Bez dalších vliv .	II	0,00

$$\text{Index omezujících vliv} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_p = 0,980 * 1,000 * 0,935 = 0,916$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	174,-	0,916		159,38

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 73/1	170	159,38	27 094,60
§ 4 odst. 1	zahrada	70/1	532	159,38	84 790,16
§ 4 odst. 1	zahrada	70/2	113	159,38	18 009,94
Stavební pozemky - celkem			815		129 894,70

Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ú. Chocenice - zjištěná cena = 129 894,70 K celkem

5. Trvalé, okrasné a ovocné dřeviny

Trvalé, ovocné a okrasné dřeviny jsou umístěny na zahradě, u rekreační chaty a podél oplocení.

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

Celková cena pozemku:	K	104 935,00
Celková výměra pozemku	m ²	645,00
Celková pokryvná plocha trvalých porost :	m ²	95,00
Cena pokryvné plochy porost	K	15 455,54
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 004,61

Trvalé, okrasné a ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem = 1 004,61 K

Tržní ocenění majetku

1. V cená hodnota staveb

1.1. Rekrea ní chata .ev. 4 v obci Chocenice

Popis viz. administrativní metoda.



Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Rekrea ní chata a zahrádká ská chata § 14:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zd ná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	111

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název		Zastav ná plocha [m ²]	výška
1. PP	3,80*2,40 =	9,12	1,60 m
1. NP	7,32*6,16+3,20*3,08 =	54,95	2,64 m
Podkroví	7,32*6,16 =	45,09	2,15 m
		109,16 m²	

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název		Obestav ný prostor [m ³]
PP	1. PP	(3,80*2,40)*(1,60) =	14,59
NP	1. NP	(7,32*6,16+3,20*3,08)*(2,64) =	145,06
Z	Podkroví	(7,32*6,16)*(2,15) =	96,95
Z	Zast ešení	(7,32*6,16)*1,20/2 =	27,05
Obestav ný prostor - celkem:			283,65 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80

3. Obvodové stěny	S	27,30	100	1,00	27,30
4. Stropy	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Zastřešení	S	6,20	100	1,00	6,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrch	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště	S	1,20	100	1,00	1,20
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	P	3,10	100	0,46	1,43
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	S	1,80	100	1,00	1,80

Součet upravených objemových podílů 98,13
 Koeficient vybavení K_4 : **0,9813**

Ocenění

Základní cena (dle příl. 12) [K /m ³]:	=	1 750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 :	*	0,9813
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [K /m ³]	=	3 096,59
Plná cena: 283,65 m ³ * 3 096,59 K /m ³	=	878 347,75 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 80 = 42,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 42,5 % / 100)

= 0,575

Rekreční chata .ev. 4 v obci Chocence - zjištěná cena

= **505 049,96 K**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dvěnákloná zahrada - zahradní domek

Popis viz. administrativní metoda.



Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	d ev ná jednostrann obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název		Zastav ná plocha [m ²]	výška
1. NP	$6,90 \cdot 3,97 + 1,01 \cdot 2,55 =$	29,97	2,10 m
		29,97 m²	

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název		Obestav ný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(6,90 \cdot 3,97 + 1,01 \cdot 2,55) \cdot (2,10) =$	62,93
Z	Zast ešení	$6,90 \cdot 3,97 \cdot 1,80 / 2 =$	24,65
Obestav ný prostor - celkem:			87,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové st ny	jednostrann obíjené	S	100
3. Stropy	d ev né	S	100
4. Krov	d ev ný neumož ující podkroví	P	100
5. Krytina	asfaltové sva ované pásy	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	nát ry	S	100
8. Schodišt	chybí	C	100
9. Dve e	d ev né svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	d ev né	S	100
12. Elektroinstalace	sv etelná a motorová	N	100

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
3. Stropy	S	20,20	100	1,00	20,20
4. Krov	P	10,90	100	0,46	5,01
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	C	1,80	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	S	5,20	100	1,00	5,20
8. Schodiště	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	N	3,90	100	1,54	6,01
Součet upravených objemových podílů					83,12
Koeficient vybavení K_4 :					0,8312

Ocenění

Základní cena (dle p. 14):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient využití podkroví (dle p. 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8312
Polohový koeficient K_5 (p. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (p. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [K /m³] = **1 541,11**

Plná cena: 87,58 m³ * 1 541,11 K /m³ = **134 970,41 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 40 = 85,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100) * 0,150

Devnáctina - zahradní domek - zjištěná cena = **20 245,56 K**

2.2. Kůlna u vjezdu

Popis viz. administrativní metoda.



Zatřídění pro potřebu ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	d ev ná jednostrann obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název		Zastav ná plocha [m ²]	výška
1. NP	2,50*4,60 =	11,50	1,90 m
		11,50 m²	

Obestav ný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Typ	Název		Obestav ný prostor [m ³]
NP	1. NP	(2,50*4,60)*(1,90) =	21,85
Z	Zast ešení	(2,50*4,60)*0,80/2 =	4,60
Obestav ný prostor - celkem:			26,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové st ny	jednostrann obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové sva ované pásy	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	impregnace	S	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	d ev né svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové st ny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempí ské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	S	6,00	100	1,00	6,00

8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					52,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5270

Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 14):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):		*	0,5270
Polohový koeficient K ₅ (p íl. . 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient zm ny cen staveb K _i (p íl. . 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [K /m³] = **896,42**

Plná cena: 26,45 m³ * 896,42 K /m³ = **23 710,31 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 34 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 6 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 40 = 85,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 85,0 % / 100) * 0,150

K lná u vjezdu - zjišt ná cena = **3 556,55 K**

3. Hodnota pozemk

3.1. Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ú. Chocenice

Porovnávací metoda

P ehled srovnatelných pozemk :

Název: Prodej stavebního pozemku 2 116 m²

Lokalita: Horšice - Újezd, okres Plze -jih

Popis: Prodej pozemku v obci Újezd u Horšic o celkové vým e 2116 m², pozemek je zatím veden jako trvalý travní porost, po zm n územního plánu bude ást pozemku stavební. Sít na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastav ní poz. -	1,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocen ní -	1,00



Cena	Vým ra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
-------------	---------------	------------------------	-------------------	---------------------

[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
980 000	2 116	463,14	1,23	569,66

Název: Prodej stavebního pozemku 1 791 m²

Lokalita: Mile , okres Plze -jih

Popis: Mírně svažité pozemek v obci Želvice, které se nachází pár minut autem od Nepomuku, kde je plná občanská vybavenost (ZŠ, mateřská škola, potraviny, kulturní a sportovní zázemí, Pošta, zdravotní středisko). Jsou skvěle dostupné vlakem do Blatné. Do 35 minut autem v Plzni. Pozemek se nachází v klidné lokalitě s přístupem ze zpevněné komunikace. Inženýrské sítě - elektrický proud v komunikaci u pozemku, kanalizace na hranici pozemku bez přípojky, voda na hranici pozemku bez přípojky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
990 000	1 791	552,76	0,95	525,12

Název: Prodej stavebního pozemku 1 609 m²

Lokalita: Chocenice, okres Plze -jih

Popis: Prodej zajímavého pozemku v obci Zhleba na trase Plzeň - Nepomuk, který je určen pro výstavbu rodinného domu, případně lze spojit s podnikáním, vzhledem k poloze a přístupu na parcelu ze silnice i z cesty na druhé straně pozemku, kde se nachází i el. sloupek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	K _C	[K /m ²]
963 791	1 609	599,00	0,95	569,05

Název: Prodej stavebního pozemku 897 m²

Lokalita: Neurazy, okres Plze -jih

Popis: Pozemek o výměře 897 m², který se nachází na okraji obce Neurazy. Pozemek je mírně svažité, přístup je z veřejné komunikace, která je ve vlastnictví obce Neurazy. Na pozemku je připojka elektrické energie, voda z vlastního vrtu o hloubce cca 21 m, plyn se nachází cca 100 m od pozemku. Obec Neurazy nemá platný územní plán ani jinou územní plánovací dokumentaci. Využití pozemku v současnosti podléhá ustanovením stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Pozemek se nachází v zastavěném území vyznačeném v mapách evidence nemovitostí a lze na něm umístit stavbu rodinného bydlení i rodinné rekreace.

Pozemek sousedí na severní straně s volnou plochou, na jižní straně je komunikace. Obec Neurazy má v současné době cca 800 obyvatel a leží mezi Nepomukem a Plánicí v podhůří Šumavy v nadmořské výšce 488 m. Nepomuk je cca 8 km. V obci je mateřská školka, obchod, pošta, letní kino, dopravní napojení autobusovou dopravou nebo autem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavěné poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [K]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [K /m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [K /m ²]
530 000	897	590,86	0,95	561,32

Zjištěná průměrná jednotková cena

556,29 K /m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku

Pro porovnání byly použity obdobné pozemky v současné době inzerované k prodeji. V současné době se v obci Chocence nenachází dostatečný počet obdobných nemovitostí (pozemků) v minimálním počtu 3 ks nabízených k obchodování pro použití v oceňovací porovnávací metodě. Pro porovnání byly použity obdobné pozemky umístěné v širším okruhu obce Chocence a to v oblasti 5 km. Pozemky jsou si velmi podobné - mají obdobnou velikost, způsob využití - zastavěný rodinným/rekreačním objektem, připojky v rozsahu elektro, vodo, kanalizace a plyn. Zpravidla jsou umístěny v již zastavěné oblasti.

Pro uvedenou lokalitu není zpracována cenová mapa.

Druh pozemku	Parcela .	Výměra [m ²]	Jednotková cena [K /m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [K]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 73/1	170	550,00		93 500
zahrada	70/1	532	550,00		292 600
zahrada	70/2	113	550,00		62 150
Celková výměra pozemků		815	Hodnota pozemků celkem		448 250

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rekreační chata .ev. 4 v obci Chocenice

Oceňovaná nemovitá v c



Užitná plocha:	70,00 m ²
Obestavěný prostor:	283,65 m ³
Zastavěná plocha:	54,95 m ²
Plocha pozemku:	815,00 m ²

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název: Prodej chaty 60 m2, pozemek 34 m2

Lokalita: Útušice, okres Plzeň-jih

Popis: Cihlová chata k celoročnímu bydlení v klidné části obce Útušice, okres Plzeň-jih. Kolaudace 2001, v roce 2019 proběhla rozsáhlá rekonstrukce. Zastavěná plocha nemovitosti je 34 m². Pozemek smluvně v pronájmu obce. V přízemí chaty se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, chodba, předsíň a technická místnost. Podkroví je upraveno pro klidovou část ložnic a lze případně rozdělit na dvě samostatné místnosti. Součástí kupní ceny je sedací souprava v přízemí a krbová kamna, šatní skříň v ložnici. Příjemný a velice klidný prostor pro odpočinek a relaxaci poskytuje zastřešené venkovní posezení. Výhodou nemovitosti je velmi klidná lokalita s překrásnou přírodou v okolí a v blízkosti školy. V obci obchod, restaurace, sportoviště, turistické trasy a cyklostezky.

Pozemek: 34,00 m²

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč /m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč /m ²]
1 790 000	60,00	29 833	0,60	17 900

Název: Prodej chaty 110 m2, pozemek 586 m2

Lokalita: Polánka, okres Plzeň-jih

Popis: Prostorná chata s garáží na vlastním pozemku v klidné lokalitě v Polánce u Nepomuka. Chata je dřevěná, ástevná. V přízemí se nachází chodba, koupelna se sprchovým koutem, hlavní obytná místnost s posezením u krbu se vstupem na ástevnou krytou terasu, samostatná kuchyňka a schodiště do podkrovní. Tam se nalézají dvě chodbou oddělené ložnice, z jedné vstup na lodžii. Nad ložnicemi je ještě velký přízemní prostor a postranní přídky u lodžie. Spodní podsklepenou část tvoří sklep - garáž - dílna. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva a krb, ohřev vody elektrický bojler, vaření plynová bomba. Na pozemku je vlastní studna s rozvodem vody do chaty a septik. Součástí prodeje je i vkusné zařazení. Nemovitost se nachází v krásné lesní lokalitě, v blízkosti koupání, dobře dostupná (Plzeň 40 km, Nepomuk 7 km).

Pozemek: 586,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
1 360 000	110,00	12 364	0,85	10 509

Název: Prodej chaty 35 m2, pozemek 805 m2

Lokalita: Dobruška - Šlovice, okres Plzeň-jih

Popis: Chata s vlastním pozemkem nedaleko Šlovice u Plzně, pouhých 10 km od Plzně. Zahrada je situována v chatové osadě Mlýnská a je přístupná po šotkové zpevněné obecní komunikaci. Dřevěná, omítnutá chata s betonovým základem nabízí obytnou místnost, kuchyni a ložnici umístěnou v podkrovní. Stavba je napojena na elektrickou energii, voda, která je čerpána z vlastní kované studny je zavedena přímo do chaty. K vytápění slouží kamna na tuhá paliva. Součástí nabídky je oplocený, téměř rovinný pozemek o celkové výměře 805 m², kde jsou k dispozici dvě kolny a suché WC. Dle územního plánu je na tomto pozemku možné postavit rekreační objekt, kde budova bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a zastavovanou plochu 55 m². Na zahradu lze zajet autem. Jedná se o velice žádanou lokalitu s vynikající dopravní dostupností v blízkosti železniční stanice umístěné pouhých 300 metrů od zahrady.

Pozemek: 805,00 m²

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
1 590 000	35,00	45 429	0,99	44 975

Název: Prodej chaty 75 m2, pozemek 308 m2**Lokalita:** Kasejovice - P ebudov, okres Plze -jih

Popis: P kná chata o vým e 48 m2 na fantastickém a klidném míst v podh í Brdské vrchoviny kdy je v okolo pouze 7 chat. D ev ná chata zateplená edi ovou vatou se zd nými základy stojí na pozemku o vým e 308 m2. Do chaty je zavedena elekt ina (380 V). Pitná voda je p ivedena ze studny, která je spole ná pro dv chaty. Odpad je sveden do septiku s trativodem. V p ízemí je garáž, toaleta, umývárna. Dále se v pat e nachází ložnice, obývací prostor se zd ným krbem, jídelní ást, kuchy ský kout a p edsí . Strop pod st echou je zateplený a chata prošla n kolika impregna nímí nát ry. Veškerou ob anskou vybavenost naleznete v 9 km vzdálených Kasejovicích nebo ve 13 km vzdáleném Nepomuku. Do Plzn a Písku je to 50 km. Blovice a Blatná jsou od chaty cca 25 km.

Pozemek: 308,00 m²**Užitná plocha:** 75,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
1 190 000	75,00	15 867	0,90	14 280

Zd vodn ní stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly použity obdobné rekrea ní chaty v sou asné dob inzerované k prodeji. V sou asné dob se v obci Chocenice nenachází dostate ný po et obdobných nemovitostí v minimálním po tu 3 ks nabízených k obchodování pro použití v oce ovací porovnávací metod . Pro porovnání byly použity obdobné rekrea ní chaty umíst né v širším okruhu obce Chocenice a to v oblasti 5 km. Rekrea ní chaty jsou si velmi podobné - jsou samostatn umíst né, mají jedno nadzemní podlaží a podkroví, p íslušenství tvo í vedlejší stavba - kolna, domek na ná adí, jsou v užívání. Dispozice, použité materiály, vybavení, p ípojky, velikost pozemku jsou odpovídající cenové kategorie.

Inzerované ceny jsou včetně provize RK, která se pohybuje v intervalu od 3 - do 6 %.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 509 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 916 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 975 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 916 K /m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 534 120 K

REKAPITULACE OCEN ĚN Ě

Rekapitulace ocen ěn ě provád ěného podle cenov ěho p ědpisu:

1. Rekrea ěn ě chata .ev. 4 v obci Chocenice	632 591,30 K
2. D ěv n ě k ělna - zahradn ě domek	18 544,90 K
3. K ělna u vjezdu	3 257,80 K
4. Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ě. Chocenice	129 894,70 K
5. Trval ě, okrasn ě a ovocn ě d ěviny	1 004,60 K

V ěsledn ě cena - celkem: 785 293,30 K

V ěsledn ě cena po zaokrouhlen ě dle ě 50: 785 290,- K

slovy: Sedmsetosmdes ětp t ěis ědv ěst devades ět K

Cena zji ět n ě dle cenov ěho p ědpisu

785 290 K

slovy: Sedmsetosmdes ětp t ěis ědv ěst devades ět K

Rekapitulace tr ězn ěho ocen ěn ě majetku

1. V ěcn ě hodnota staveb

1.1. Rekrea ěn ě chata .ev. 4 v obci Chocenice 505 050,- K

2. V ěcn ě hodnota ostatn ěch staveb

2.1. D ěv n ě k ělna - zahradn ě domek 20 245,60 K

2.2. K ělna u vjezdu 3 556,60 K

V ěcn ě hodnota ostatn ěch staveb - celkem: 23 802,20 K

3. Hodnota pozemk ě

3.1. Pozemky parc. . 73/1, 70/1 a 70/2 v k.ě. Chocenice 448 250,- K

4. Porovn ěvac ě hodnota

4.1. Rekrea ěn ě chata .ev. 4 v obci Chocenice 1 534 120,- K

Porovn ěvac ě hodnota 1 534 120 K

V ěcn ě hodnota 977 102 K

z toho hodnota pozemku 448 250 K

Siln ě str ěnky

- samostatn ě rekrea ěn ě chata,
- sklep,
- existence in ěen ěrsk ěch s ět ě - elektro, voda, plyn,
- lokalita - okoln ě z ěstavba rodinn ěmi domy a rekrea ěn ěmi chatami,
- dopravn ě dostupnost,
- lokalita mimo velk ě m ěsto - klidn ě prost ěd ě, dobr ě dostupnost do Plzn ě,

- p íslušenství - zahrada, venkovní úpravy, porosty.

Slabé stránky

- absence kanaliza ního adu,
- stav údržby na objektu chaty a vedlejších stavbách,
- stav vedlejších staveb,
- umíst ní pozemku - vnit ní pozemek.

Komentá ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita oce ovací metoda administrativní, metoda v cné hodnoty a metoda porovnávací. Tyto metody jsou základními oce ovacími metodami.

Metoda porovnávací, jako jedna ze základních metod oce ování, byla použita z toho d vodu, že byl zjišt n minimální počet 3 obdobných nemovitostí, které by byly v sou asné době nabízeny k prodeji resp. byly již zobchodovány. Tato oce ovací metoda má z uvedených metod nejv tší váhu.

Po zavedení nového oce ovacího p edpisu (zákon . 151/1997 Sb. v platném zn ní) je zde databáze základních jednotkových cen p evážné v tšiny staveb na cenové úrovni 1994, koeficienty inflace od roku 1994, cenové podíly a metodiky umož ující pom rn v rohodn a kontrolovateln zohlednit vybavení staveb, rozsah jejich dokon ení (ev. odhad náklad na dokon ení) a opot ebení jejich jednotlivých ástí; toto **umož uje s dostate nou p esností u v tšiny staveb jako asovou cenu (v cná hodnota) použít cenu stanovenou podle cenového p edpisu nákladovým zp sobem bez koeficientu prodejnosti. K tomu se následn p ípo te hodnota pozemku.**

Na podklad uvedených hodnot vypo ítaných dle oce ovacích metod stanovují obvyklou hodnotu oce ované nemovitosti pro stanovený ú el ocen ní ve výši **1.500.000,- K** .

Obvyklá cena

1 500 000 K

slovy: Jedenmilionp tsettisíc K

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12

Záv r

Veškeré materiály jsou d v rné a jsou výlu ným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo p edané paré ve dvojím vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestn -právn postižitelné, zneužití materiálu je trestné.

Zpracovatel na požádání objednatele a úplatn vyhotoví stejnopis. Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprovád l žádná šet ení sm ující k ov ení pravosti, správnosti a úplnosti doklad , p edložených jako podklady pro zpracování ocen ní.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a p edložených podklad a neodpovídá za pravost a platnost doklad a dále práv k cizím v cem a nájemním vztah m k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocen ní.

Informace z jiných zdroj , na nichž je založena celá nebo ásti této zprávy jsou v rohodné, ale nebyly ve všech p ípadech ov ovány.

Znalec vypracoval ocen ní podle podmínek trhu v době jeho provád ní a neodpovídá za p ípadné zm ny, ke kterým došlo po p edání ocen ní.

Znalec vycházel p í zpracování ocen ní z p edpokladu, že existuje a v budoucnu budou

existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující podmínky podnikání související s podmínkami ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje, že nemá a ani nebude mít sporné závěry uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výší ceny uvedené v závěru posudku.

Hodnota a cena

HODNOTA - není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné kupujícím a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. vnitřní hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a pod.). Přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným způsobem. Přihodnocení je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

CENA - je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu, nebo-li hodnota předem tu vyjádřená v penězích. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou v cíl přisuzují jiné osoby.

Vnitřní hodnota - dle právního názvosloví tzv. zásadová cena v cíl. Je stanovena jako reprodukční pořizovací cena v cíl, snížená o přímé opotřebení, odpovídající průměrné opotřebení v cíl stejného stáří a přímé intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravy vážných závad, které znemožňují okamžité užívání v cíl. Zpravidla je označována jako zásadová cena C_z. V zákonu o oceňování majetku zák. č. 151/1997 Sb. je obdobnou cenou tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem CN.

Výnosová hodnota - kapitalizovaná míra zisku též dále možno nazývat kapitalizovaný zisk.

Zjednodušeně je to jistina, kterou je nutno předem stanovené úrokové sazby (dle údajů finančních institucí a bankovních domů) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předem tu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předem tu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Porovnávací způsob - který vychází z porovnání předem tu ocenění se stejným nebo obdobným předem tu a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jejím též ocenění v cíl odvozením z ceny jiné funkčně související v cíl (u nemovitosti například stanovení ceny bytu z ceny domu, v budoucnu možná ceny pozemku na základě toho, jaká stavba je na něm postavena).

Metody oceňování - tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. Metoda stanovení vnitřní (substanční hodnoty)
- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

V Plzni 2.7.2020

Ing. Gustav Mayr
Plaménková 1092/1A
326 00 Plzeň
telefon: 602 415 533

e-mail: Gustav.Mayr@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, ze dne 1.11.2006 j.Spr. 484/2006, pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 229/16/2020 znaleckého deníku.

Znalecké a náhradní náklady účtuji dokladem poř. 229/16/2020.

SEZNAM P ÍLOH

P ílohy	po et stran A4 p íloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 197 v k.ú. Chocenice	1
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 25.6.2020	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	2
Informace o řízení Katastrálního ú adu	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 197 v k.ú. Chocenice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 73/1
Obec:	Chocenice [557803]
Katastrální území:	Chocenice [651982]
Číslo LV:	197
Výměra [m ²]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Chocenice [51985] ; č. ev. 4; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 73/1
Stavební objekt:	č. ev. 4
Adresní místa:	č. ev. 4

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mencl Zdeněk, č. ev. 4, 33601 Chocenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

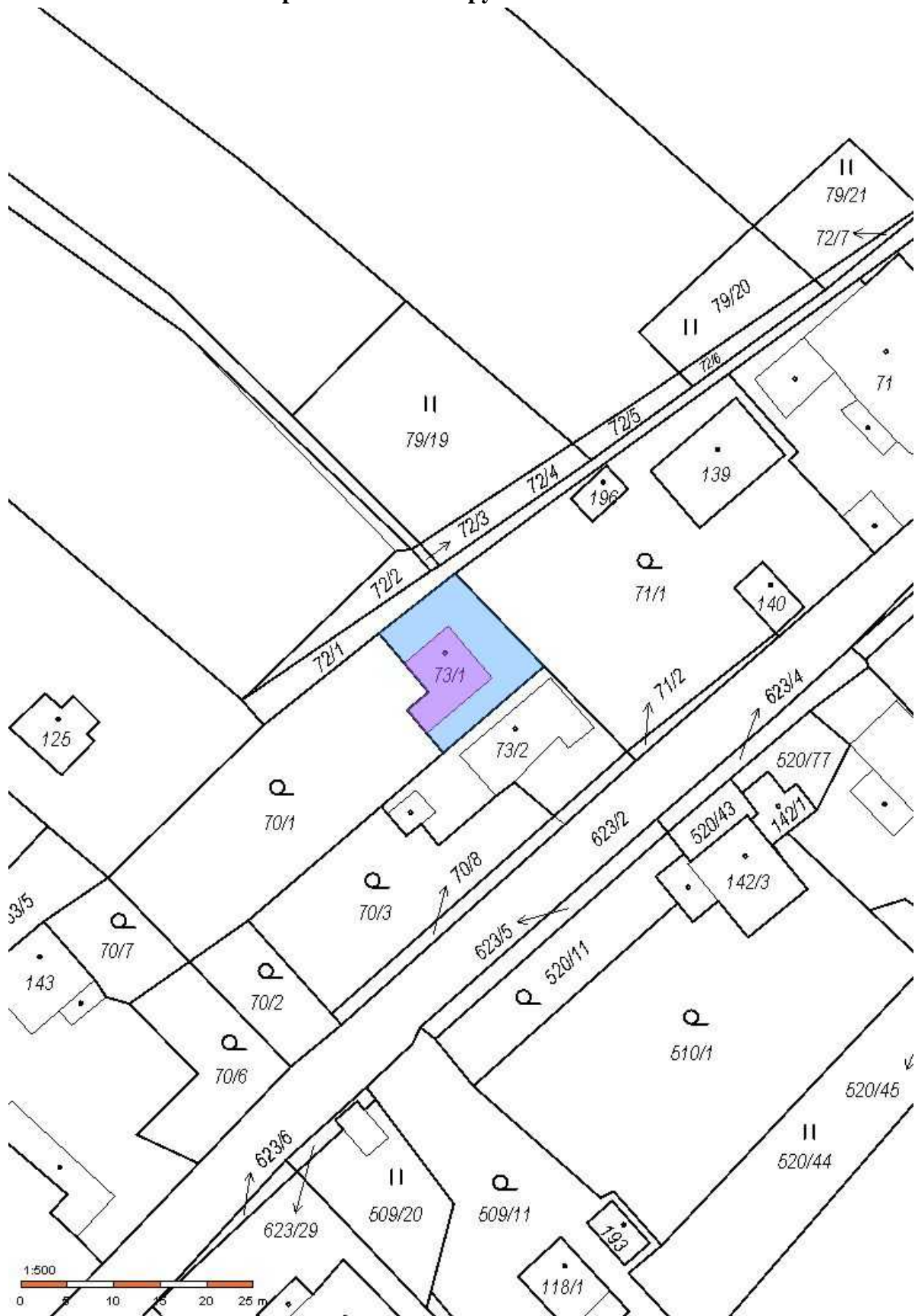
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-591/2020](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.06.2020 07:00:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 27.6.2020



Pozemek p. . 73/1 v k.ú. . 651982 Chocnice

Kopie katastrální mapy ze dne 27.6.2020



Pozemky p. . 70/1, 70/2 a 73/1 v k.ú. . 651982 Chocenice

Fotodokumentace ze dne 25.6.2020



Pohled na chatu



Pohled na chatu



D ev ná k lna - zahradní domek



D ev ná k lna - podep ení stavby



Pohled na zahradu



Pohled na vstup od vjezdových vrat



Vjezdová vrata



Sloupek plynu

Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Plzeň-jih
Obec - část obce: Chocenice - Chocenice

Ulice, č.p./č.o.: E4
PSČ: 33601

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

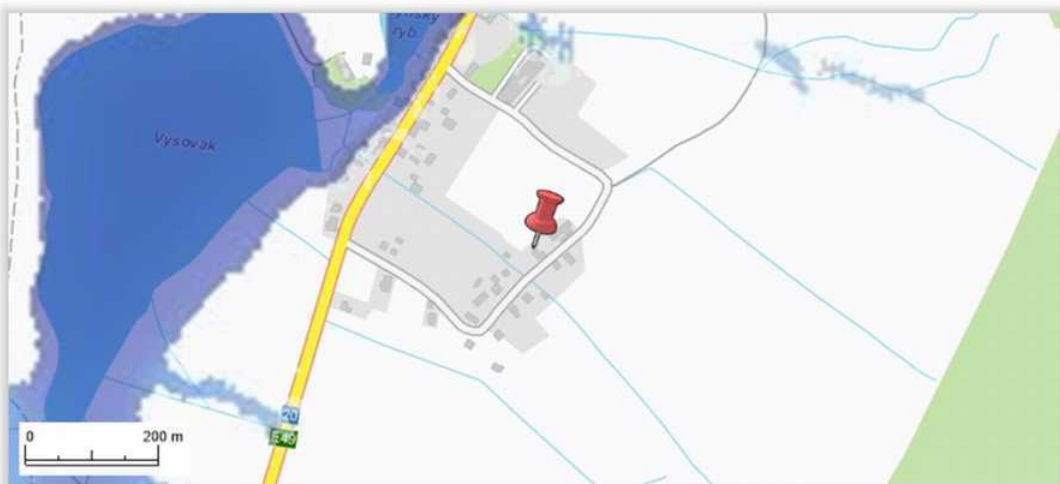
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -815461 Y: -1093760

Souřadnice GPS: N: 49°32'34,33" E: 13°31'20,28"

Kód adresy: 900176 (dle registru RÚIAN)


Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.


Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

 Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

 Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

 Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

 Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

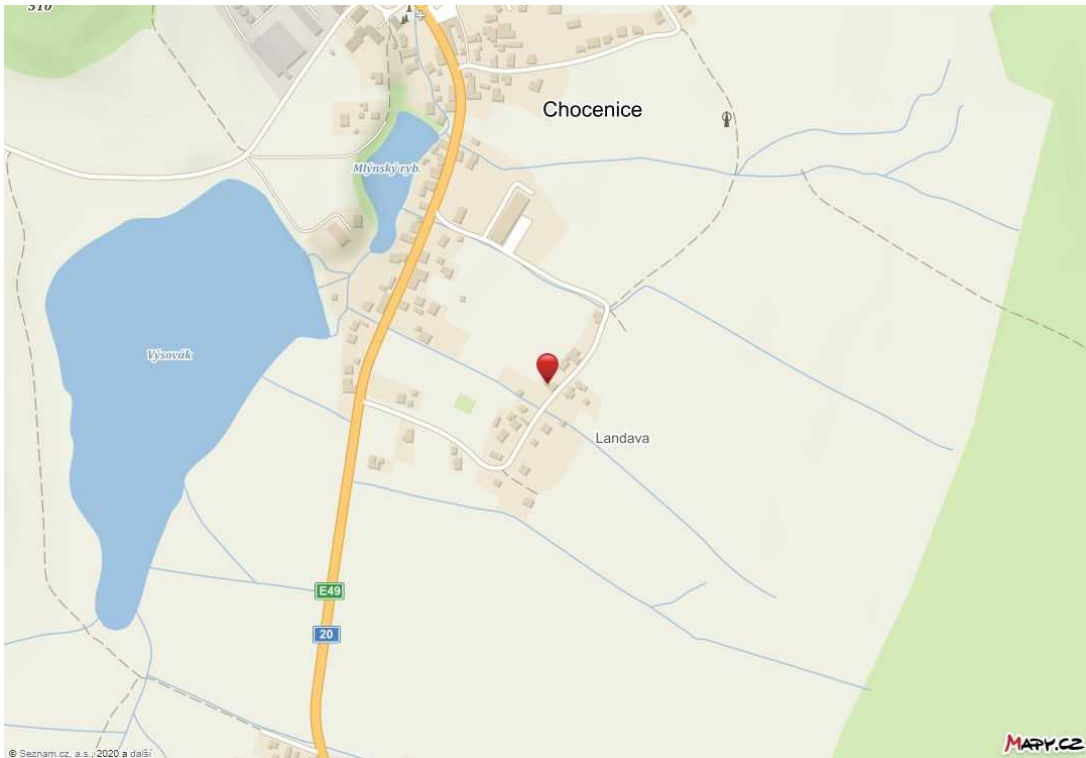
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

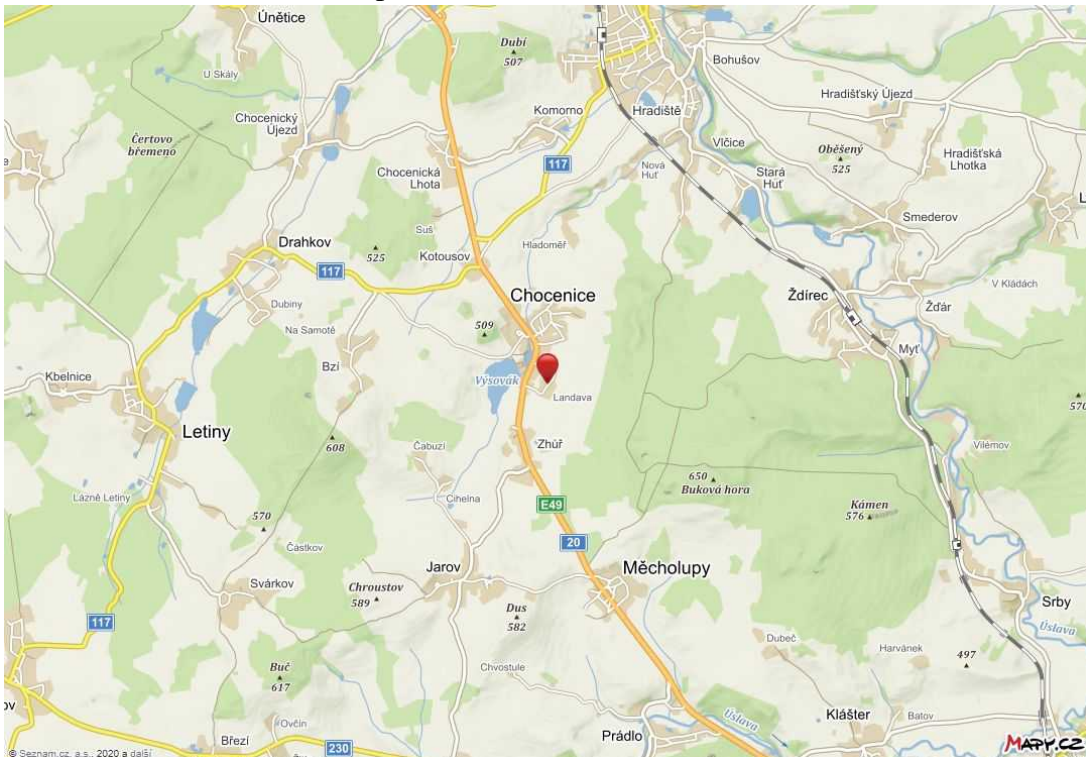
INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovněmi k podpoře vyhodnocení pojišťovněmi nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení zde.

Mapa oblasti

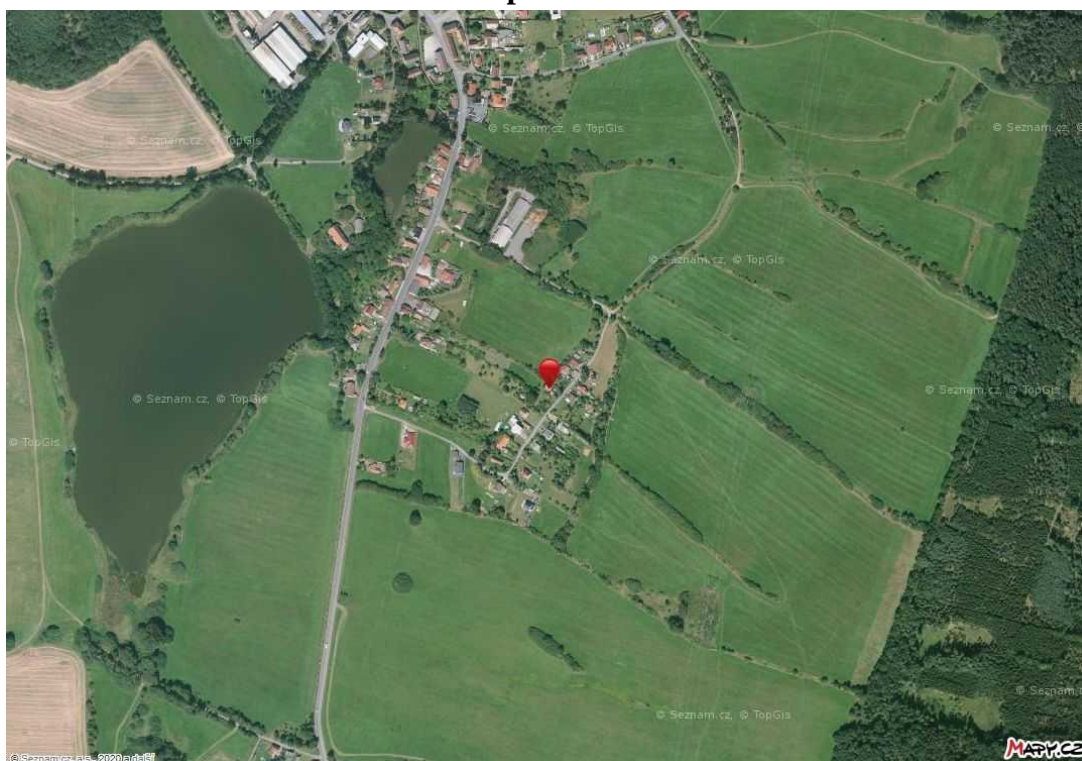


Pozemek p. . 73/1 v k.ú. . 651982 Chocenice

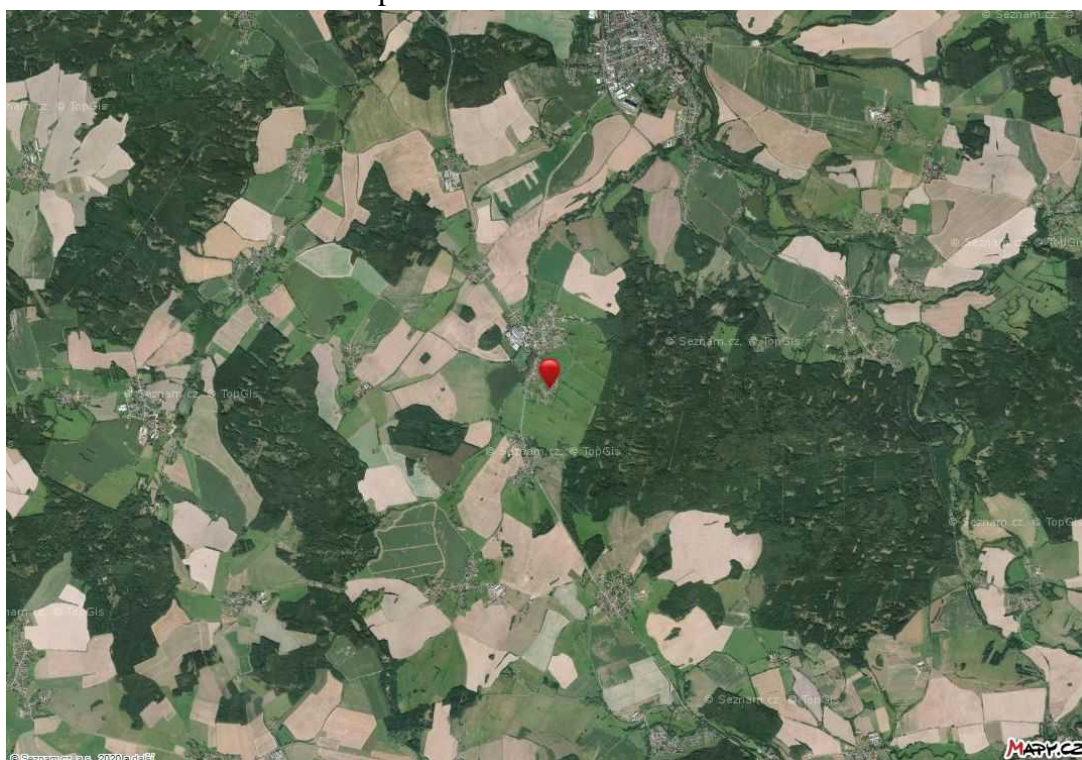


Pozemek p. . 73/1 v k.ú. . 651982 Chocenice

Mapa oblasti



Pozemek p. . 73/1 v k.ú. . 651982 Chocence



Pozemek p. . 73/1 v k.ú. . 651982 Chocence

Informace o řízení Katastrálního úřadu

Informace o řízení

Číslo řízení:	V-591/2020
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih
Datum přijetí:	11.02.2020 10:00
Stav řízení:	Obeslání účastníků řízení
Správní poplatek:	Uhrazen

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Chocenice (651982)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
JUDr. Jiřina Lužová, insolvenční správce	Insolvenční správce
Mencl Zdeněk	Navrhovatel
Mencl Zdeněk	Zástavce
Tegtmajerová Dagmar	Navrhovatel
Tegtmajerová Dagmar	Zástavní věřitel

Provedené operace

Operace	Datum
Zaplombování	11.02.2020
Založení řízení	11.02.2020
Informace o vyznačení plomby	11.02.2020
Rozhodnutí o povolení vkladu	09.03.2020
Ostatní procesní rozhodnutí s přerušením řízení	10.03.2020

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Zástavní právo

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.06.2020 21:00:00.