

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5444/2016

NEMOVITÁ VĚC: 1/2 domu č.p.8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/1, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 82, 93, 95, 101/1, 292, 343, 344/1, 355/2, 355/6 a 682/11

Vlastníci stavby: Leona Nováková, Rosice 8, 588 33 Cerekvička-Rosice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

SJM Zadina Milan a Zadinová Stanislava, vlastnický podíl: 1 / 2

Zadina Milan, Palackého 359, 468 41 Tanvald

Zadinová Stanislava Horní náměstí 73, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastníci pozemku: Leona Nováková, Rosice 8, 588 33 Cerekvička-Rosice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

SJM Zadina Milan a Zadinová Stanislava, vlastnický podíl: 1 / 2

Zadina Milan, Palackého 359, 468 41 Tanvald

Zadinová Stanislava Horní náměstí 73, 463 34 Hrádek nad Nisou

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 3704/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA 1/2

4 586 535 Kč

Datum místního šetření: 28.4.2016

Stav ke dni :

28.4.2016

Za přítomnosti: bez přítomnosti majitele

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.5.2016

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase 1/2 domu č.p. 8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/1, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 82, 93, 95, 101/1, 292, 343, 344/1, 355/2, 355/6 a 682/11 v k.ú. Rosice u Cerekvičky, obec Cerekvička-Rosice, okres Jihlava na listu vlastnictví č. 91.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele na základě usnesení č.j. 124 EX 3704/14-104 ze dne 9.10.2015 a bude použit jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem nemovitých věcí.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.10.2015, LV 91, kat. úz. Rosice u Cerekvičky
- kopie mapy z katastru nemovitostí
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 Ex 3704/14-21 ze dne 8.4.2014
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 Ex 3704/14-104 ze dne 9.10.2015
- kopie kupní smlouvy ze dne 27.11.2013
- kopie stavebního povolení ze dne 9.9.1999 vydané MěStÚ Jihlava
- kopie kolaudačního rozhodnutí ze dne 28.5.2003 vydané Mag města Jihlava
- územní plán města Rosice
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

Místopis

Obec Cerekvička - Rosice se nachází v jihovýchodní části kraje Vysočina asi 8 km jižně od Jihlavy v blízkosti obce Vílanec, od které je vzdálena cca 2 km. Asi 8 km jižně se nachází městečko Stonařov. Jihozápadním cípem správního území obce prochází silnice I. třídy I/38 vedoucí z jihu od Znojma do Jihlavy. Obec je bez občanské vybavenosti, nejbližší možnost nákupu zboží je v Jihlavě, do Rosic jezdí jednou týdně pojízdná prodejna Jednoty.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input 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 type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input 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 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

Oceňované nemovitosti jsou situovány v části obce (k.ú.) Rosice u Cerekvičky, obec Cerekvička-Rosice, okres Jihlava. Jedná se o rodinný dům č.p. 8 a vejmínek na pozemku p.č. St. 16 a pozemky v okolí obce.

Vzhledem k nesusoučinnosti majitele byla prohlídka nemovitosti provedena pouze z ulice, informace o dispozici a částečném vybavení zjištěny z kopie kolaudačního rozhodnutí. Dle sdělení místních je stavba cca 2 roky neuzívána, ze dvora je volně přístupná (otevřené dveře).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input 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 nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístup je přes štěrkovou komunikaci (p.č. 682/27, 682/28), která je ve vlastnictví jiných vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. 1/2 domu č.p.8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 682/21

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1.1 Rodinný dům č.p. 8
- 1.1.2 Vejmínek

1.2. Ocenění pozemků

- 1.2.1 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25 a 682/11

1.3. Porovnávací ocenění

- 1.3.1 1/2 rodinného domu č.p. 8

2. 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1

2.1. Ocenění pozemků

- 2.1.1 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1

3. 1/2 pozemku p.č. 82

3.1. Ocenění pozemků

- 3.1.1 1/2 pozemku p.č. 82

4. 1/2 pozemků p.č. 93 a 95

4.1. Ocenění pozemků

- 4.1.1 1/2 pozemků p.č. 93 a 95

5. 1/2 pozemku p.č. 292

5.1. Ocenění pozemků

- 5.1.1 1/2 pozemku p.č. 292

6. 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1

6.1. Ocenění pozemků

6.1.1 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1

7. 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6

7.1. Ocenění pozemků

7.1.1 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Rosice u Cerekvičky:

1. 1/2 domu č.p.8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 682/21

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 8

Oceňovaný rodinný dům č.p. 8 se nachází na pozemku p.č. St. 16. Dům prošel stavebními úpravami v letech 1999-2003.

Přístavba spočívala v rozšíření půdorysu o zádveří při vstupu na jižní stěně rodinného domu, které je umístěno na pozemku parc. č. St. 16, vše v k.ú. Rosice u Cerekvičky. Stavební úpravy spočívaly v provedení stavebních a dispozičních úprav v přízemí domu jejichž součástí je i stavba vnitřního bazénu s filtračním zařízením v části dispozice a v provedení vestavby obytných místností do stávajícího půdního prostoru za účelem rozšíření stávající bytové jednotky.

Rodinný dům je obdélníkového půdorysu, jednopodlažní s podkrovím. V 1. NP jsou komunikační prostory, jeden pokoj, WC, šatna, kuchyň, jídelna, bazén s filtračním zařízením. V podkroví jsou komunikační prostory, tři pokoje, tři koupelny s WC, šatna, kotelna, prádelna, knihovna pro vlastní potřebu stavebníka. Základy domu jsou kamenné, svíslé konstrukce zděné. Krov je dřevěný. Střešní krytina sedlové střechy s arkýři je tašková. Na střeše domu jsou solární panely. Okna a balkony opatřeny kovaným zábradlím. Bleskosvod je osazen. Klemp. konstrukce jsou v mědi. Fasádní omítky jsou štukové, místy opadané. Napojeno na el. rozvod a vodovod. Kanalizace pravděpodobně do septiku.

Součástí stavby je provedení domovní plynovodní přípojky včetně nadzemního zásobníku plynu PROPAN-BUTAN 4800 I — 2,1 t při severní stěně rodinného domu na pozemku parc. č. 21/1 a rozvodu plynu v rodinném domě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	12*35	=	420,00
podkroví	12*35	=	420,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	420,00 m ²	4,50 m
podkroví	420,00 m ²	4,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(12*35)*(4,50)	=	1 890,00 m ³
podkroví	1020	=	1 020,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 890,00 m ³
podkroví	Z	1 020,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 910,00 m ³

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	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00

16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	N	3,40	100	1,54	5,24
Součet upravených objemových podílů					102,33
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0233

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0233
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 486,95
Plná cena: 2 910,00 m ³ * 4 486,95 Kč/m ³	=	13 057 024,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 87,0 % / 100)	*	0,130
Rodinný dům č.p. 8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 697 413,19 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 8 - zjištěná cena	=	848 706,60 Kč

1.1.2 Vejminek

Stavba vejminku na pozemku p.č. St. 16 je obdélníkového půdorysu, pravděpodobně jednopodlažní. Střecha je sedlová krytá taškovou krytinou. Bližší informace nebyly zjištěny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6*18	=	108,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	108,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6*18)*(3,00)	=	324,00 m ³
podkroví	162	=	162,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	324,00 m ³
podkroví	Z	162,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		486,00 m ³

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	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60

19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 384,78
Plná cena: 486,00 m ³ * 4 384,78 Kč/m ³	=	2 131 003,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 13 / 100 = 13,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 13,0 % / 100)	*	0,870
Vejmínek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 853 972,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Vejmínek - zjištěná cena	=	926 986,34 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25 a 682/11

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek p.č. St. 16 je zastavěn rodinným domem č.p. 8 a stavbou vejmínku. Mezi domy jsou na pozemku St. p.č. 16 opěrné zdi a terénní úpravy. K jižní čelní části staveb a vstupním vrátkům přiléhají pozemky p.č. 682/21 a z části i p.č. 24. Na pozemku p.č. 682/21 je betonová dlažba, ze strany pozemku jsou vzrostlé tuje. Pozemek p.č. 24 je z části předzahrádka, která je oplocena kovovým plotem do zděných sloupků a podezdívky. Předzahrádka je zarostlá okrasnými keři. Pozemky p.č. 19, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 25 se nachází za domy. Jedná se o pozemky se vzrostlými ovocnými a okrasnými dřevinami. V jižní části pozemku (p.č. 25, 20/12) je zděný plot s kovovými vraty.

V územním plánu jsou pozemky p.č. St. 16, 24 a 682/21 vedeny v ploše smíšené obytné venkovské. Ostatní pozemky jsou vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pozemek Rančirov							
KRC: 0,95	KMP: 1,15	KPP: 0,98	KDD: 0,95	KMZ: 0,70	KIV: 0,50	KVP: 0,95	KUV: 0,70
Parcela č.:	768	1 152 000	1 500,00	0,24	355,10		
Popis pozemku: Prodej velice lukrativní zasítované parcely včetně asfaltových příjezdových cest a veřejného osvětlení v obci Rančirov Slunný zasítovaný pozemek včetně asfaltových příjezdových cest a veřejného osvětlení v obci Rančirov, která se nachází 3km od centra Jihlavy. Parcela je v mírném svahu orientovaná na jih s krásným výhledem do okolí Vysočiny. Chodníky ze zámkové dlažby včetně vjezdů na parcelu. Kompletní IS (voda, plyn, elektřina, kanalizace) na hraně pozemku, možné zahájit okamžitou výstavbu.							
Lokalita: Pozemek Jihlava - Kosov							
KRC: 0,95	KMP: 1,05	KPP: 0,85	KDD: 0,85	KMZ: 0,70	KIV: 0,50	KVP: 0,90	KUV: 0,70
Parcela č.:	1 130	1 241 870	1 099,00	0,16	174,65		
Popis pozemku: Jihlava - Kosov, rovinný stavební pozemek 3 km od Jihlavy Na prodej rovinný stavební pozemek o celkové výměře 1130 m ² , který je situován 3 km od Jihlavy ve velmi oblíbené části krajského města Jihlava - Kosov, kam zajíždí MHD (autobusová linka č. 10.). Na pozemku můžete začít ihned stavět. Pozemek je pěkný, rovinný s přístupovou cestou z hlavní silnice. V zadní části pozemku je nová studna. Obecní voda je na sousedním pozemku, el. energie na hranici pozemku, kanalizace přes ČOV do obecní kanalizace. Na tomto pozemku je možno postavit jakýkoliv rodinný domek. Územní rozhodnutí na výstavbu RD je již vyřízeno.							
Lokalita: Pozemek, Vilanec							
KRC: 0,95	KMP: 1,15	KPP: 0,98	KDD: 0,95	KMZ: 0,70	KIV: 0,50	KVP: 0,95	KUV: 0,70
Parcela č.:	701	595 850	850,00	0,24	201,22		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji rovinný pozemek vhodný pro stavbu RD v obci Vılanec. Obec Vılanec se nachází cca 7 km od krajského města Jihlavy, do kterého je velmi dobrá dostupnost. Veškeré sítě (kanalizace, voda, elektřina, plyn i telefonní kabel) jsou dovedeny k hranicím pozemku. Součástí prodeje je vyřízení územního povolení na stavbu rodinného domku.							
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95	KMP: 1,10	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,73	16,06		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,66	13,30		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej							

pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.

Lokalita: Pole, Čejov

KRC: 0,95 KMP: 0,98 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70

Parcela č.: 14 959 320 000 21,39 0,65 **13,94**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m², všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.

Průměrná jednotková cena **129,04 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 16	1 277	244,00	311 588
zahrada	24	116	244,00	28 304
ostatní plocha	862/21	109	244,00	26 596
trvalý travní porost	19	4 033	14,00	56 462
trvalý travní porost	20/9	285	14,00	3 990
trvalý travní porost	20/11	340	14,00	4 760
trvalý travní porost	20/12	524	14,00	7 336
trvalý travní porost	20/13	2 799	14,00	39 186
trvalý travní porost	21/1	1 453	14,00	20 342
trvalý travní porost	22	1 396	14,00	19 544
trvalý travní porost	25	90	14,00	1 260
Obvyklá cena před korekcí ceny				519 368
spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 2,00 =	25
				9 684,00
Celková výměra pozemků		12 422	Hodnota pozemků celkem	259 684

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 1/2 rodinného domu č.p. 8

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	948,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 396,00 m ³
Zastavěná plocha:	528,00 m ²
Plocha pozemku:	12 422,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Zem. usedlost

Prodej zmodernizované zemědělské usedlosti u Jihlavy na Vysočině. Nabízíme vám k prodeji nadstandardně zmodernizovanou zemědělskou usedlost v krásné přírodní lokalitě v Popicích u Jihlavy, na Vysočině. Tato usedlost se sestává z budovy rodinného domu 4+1 a přilehlého křídla pro hosty se 3 pokoji a sociálním zařízením. Propojovací prostor těchto budov tvoří fitness se sociálním zařízením. V interiéru je využit převážně masiv z něhož je vyroben nábytek a podlahy. Obklady stěn jsou z alpské borovice a pro dokonalost příjemné pohody jsou zde instalována 2 stylová kachlová kamna. Topení je v domě řešeno el. přímotopy. Na pozemku se nachází dále dvougaráž, zděná kůlna a zrekonstruovaná stodola, která se dá využít např. pro umělce jako jsou malíři či sochaři nebo pro jinou uměleckou činnost. Další část pozemku tvoří okrasná a ovocná zahrada se 2 jezírky a vstupní atrium s bazénem a terasou. Nemovitost má vlastní vrtanou studnu. Rozsáhlá rekonstrukce proběhla v letech 1995 a další modernizace v letech 2012-2015. Nemovitost se prodává včetně většiny vybavení.

Lokalita:	Jihlava	-	Popice
Použité			koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny			0,95
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,00
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Celkový stav			1,00
K6 Vliv pozemku			1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80
Zdroj:			Realitas
Partners			



		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/ks
		0,80	6 779 010
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	3 579 m ²	8 495 000 Kč	8 495 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům

Prodej luxusního a nadstandardně prostorného rodinného domu u Jihlavy. Ve výhradím zastoupení nabízíme prodej ojedinělého, luxusního rodinného sídla s nadstandardním pozemkovým zázemím a o nadstandardní velikosti. Sídlo se nachází v krásném a klidném prostředí velmi vyhledávané lokality Henčov, vzdálené cca 5 km od centra Jihlavy. V místě je zastávka MHD. Jedná se o dům, který vznikl z části kompletní přestavbou původního rodinného domu a z části novou výstavbou přístavby.

Lokalita: Jihlava - Henčov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: 1.Nonstop
reality



Celkový koef.
K_C
0,96

Upravená j. cena
Kč/ks
6 720 186

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 784 m ²	6 990 000 Kč	6 990 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům

Luxusní rodinný dům o velikosti 6+1 a 1+1 se nachází v krásném a klidném prostředí cca. 10 km od Jihlavy, v obci Vílanec, části Loučky, na pozemku o výměře 1834 m². Rychlá dostupnost města, dálnice a přírody. Na rozlehlém pozemku je stodola po rekonstrukci, nová dvojgaráž, altánek s krbem a udírnou, osvětlené jezírko, osvětlený bazén se solárním ohřevem, zastřešením a filtrací vody a skleník. Dům je po celkové GO

Lokalita: Vílanec - Loučky

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: Megaron
Reality



Celkový koef.
K_C
0,96

Upravená j. cena
Kč/ks
7 681 586

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 840 m ²	7 990 000 Kč	7 990 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	6 720 186 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 060 261 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 681 586 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	7 060 261 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

spoluvlastnický podíl

$$* 1,00 / 2,00 = 3 530 130,50$$

Výsledná porovnávací hodnota **3 530 131 Kč**

2. 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 20/1 a 101/1 tvoří celek nepravidelného tvaru. Pozemky se nacházejí severně od staveb a jsou mírně svažité jižním směrem. V územním plánu jsou pozemky vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95 KMP: 1,15 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,76	16,79		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95 KMP: 1,05 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,70	13,96		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.							
Lokalita: Pole, Čejov							
KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	14 959	320 000	21,39	0,66	14,22		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m ² , všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.							
Průměrná jednotková cena					14,99 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	20/1	6 011	15,00	90 165
trvalý travní porost	101/1	8 699	15,00	130 485
Obvyklá cena před korekcí ceny				220 650
spoluvlastnický podíl				
				* 1,00 / 2,00 = 110 325,00

Celková výměra pozemků	14 710	Hodnota pozemků celkem	110 325
------------------------	--------	------------------------	---------

3. 1/2 pozemku p.č. 82

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 1/2 pozemku p.č. 82

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 82 se nachází severovýchodně od staveb a je mírně svažité jižním směrem. Na pozemku jsou sloupy VN. V územním plánu jsou pozemky vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavení - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95	KMP: 0,60	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,40	8,76		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95	KMP: 0,65	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,43	8,64		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.							
Lokalita: Pole, Čejov							
KRC: 0,95	KMP: 0,70	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	14 959	320 000	21,39	0,47	9,96		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m ² , všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.							
Průměrná jednotková cena						9,12 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	82	74 862	9,00	673 758

Obvyklá cena před korekcí ceny spoluvlastnický podíl			673 758	
		* 1,00 / 2,00 =		33
			6 879,00	
Celková výměra pozemků	74 862	Hodnota pozemků celkem	336 879	

4. 1/2 pozemků p.č. 93 a 95

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1 1/2 pozemků p.č. 93 a 95

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 93 a 95 se nachází severně od staveb, tvoří celek nepravidelného tvaru a jsou mírně svažité jižním směrem. Pozemek p.č. 93 je pole, p.č. 95 sousedí s lesním porostem. V územním plánu je pozemek p.č. 93 veden v ploše NZ - plochy zemědělské a pozemek p.č. 95 se nachází v ploše NSp – plochy smíšené nezastavěného území s převládající funkcí přírodní.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient celkový [K_C]	Upravená cena [Kč/m²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,53	11,68		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95 KMP: 0,85 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,57	11,30		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.							
Lokalita: Pole, Čejov							
KRC: 0,95 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70							
Parcela č.:	14 959	320 000	21,39	0,60	12,80		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m ² , všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.							
Průměrná jednotková cena					11,93 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	93	17 138	12,00	205 656
trvalý travní porost	95	881	12,00	10 572
Obvyklá cena před korekcí ceny				216 228
spoluvlastnický podíl				
				* 1,00 / 2,00 =
Celková výměra pozemků				108 114,00
			Hodnota pozemků celkem	108 114

5. 1/2 pozemku p.č. 292

5.1. Ocenění pozemků

5.1.1 1/2 pozemku p.č. 292

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 292 se nachází jižně od obce Rosice, je nepravidelného tvaru mírně svažité se severním směrem. V územním plánu jsou pozemky vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,66	14,60		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95	KMP: 0,85	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,57	11,30		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.							
Lokalita: Pole, Čejov							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	14 959	320 000	21,39	0,60	12,80		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m ² ,							

všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.
Průměrná jednotková cena 12,90 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	292	8 326	13,00	108 238
Obvyklá cena před korekcí ceny				108 238
spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 2,00 =	54
				119,00
Celková výměra pozemků		8 326	Hodnota pozemků celkem	54 119

6. 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1

6.1. Ocenění pozemků

6.1.1 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 343 a 344/1 se nachází jižně od obce Rosice, je nepravidelného tvaru mírně svažité severním směrem. V územním plánu jsou pozemky vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95	KMP: 1,20	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,80	17,52		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m2. Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95	KMP: 1,15	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,76	15,29		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.							
Lokalita: Pole, Čejov							
KRC: 0,95	KMP: 1,20	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70

Parcela č.:	14 959	320 000	21,39	0,80	17,07
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m ² , všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.					
Průměrná jednotková cena					16,63 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	343	5 051	17,00	85 867
orná půda	344/1	23 416	17,00	398 072
Obvyklá cena před korekcí ceny				483 939
spoluvlastnický podíl				
			* 1,00 / 2,00 =	24
				1 969,50
Celková výměra pozemků		28 467	Hodnota pozemků	241 970
			celkem	

7. 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6

7.1. Ocenění pozemků

7.1.1 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č. 355/2 a 355/6 se nachází jižně od obce Rosice, je nepravidelného tvaru mírně svažitého severním směrem. V územním plánu jsou pozemky vedeny v ploše NZ - plochy zemědělské.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pole, Opatov							
KRC: 0,95	KMP: 1,20	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	8 656	190 000	21,95	0,80	17,52		
Popis pozemku: Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m ² . Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.							
Lokalita: Pole, Třebíč							
KRC: 0,95	KMP: 1,15	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,70
Parcela č.:	13 500	270 000	20,00	0,76	15,29		
Popis pozemku: Prodej spoluvlastnických podílů o velikosti 1/3 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná							

půda, trvalý travní porost), katastrální území – Podklášteří a Sokolí, kde celková výměra je cca 1,5 hektaru.

Lokalita: Pole, Čejov

KRC: 0,95 KMP: 1,20 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70

Parcela č.: 14 959 320 000 21,39 0,80 **17,07**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Čejov, zapsané na listu vlastnictví 710. Jedná se o celkovou výměru 14.595 m², všechny parcely jsou vedeny jako orná půda s vyšší bonitou.

Průměrná jednotková cena **16,63 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	355/2	45	17,00	765
orná půda	355/6	24 088	17,00	409 496
Obvyklá cena před korekcí ceny				410 261
spoluvlastnický podíl				
			* 1,00 / 2,00 =	20
				5 130,50
Celková výměra pozemků		24 133	Hodnota pozemků celkem	205 131

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. 1/2 domu č.p.8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 682/21

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 8	848 707,00 Kč
1.1.2 Vejminek	926 986,00 Kč
	1 775 693,00 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25 a 682/11	259 700,00 Kč
---	---------------

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 1/2 rodinného domu č.p. 8	3 530 131,00 Kč
---------------------------------	-----------------

2. 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1	110 300,00 Kč
-------------------------------------	---------------

3. 1/2 pozemku p.č. 82

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 1/2 pozemku p.č. 82	336 900,00 Kč
---------------------------	---------------

4. 1/2 pozemků p.č. 93 a 95

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1 1/2 pozemků p.č. 93 a 95	108 100,00 Kč
--------------------------------	---------------

5. 1/2 pozemku p.č. 292

5.1. Ocenění pozemků

5.1.1 1/2 pozemku p.č. 292	54 100,00 Kč
6. 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1	
6.1. Ocenění pozemků	
6.1.1 1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1	242 000,00 Kč
7. 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6	
7.1. Ocenění pozemků	
7.1.1 1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6	205 100,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí
--

1/2 domu č.p.8 na pozemku p.č. St. 16 a 1/2 pozemků p.č. St. 16, 19, 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 21/1, 22, 24, 25, 682/21

Věcná hodnota	2 035 377 Kč
Hodnota pozemku	259 684 Kč
Porovnávací hodnota	3 530 131 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	3 530 000 Kč
slovy: Třímilionpětsetřicettisíc Kč	
1/2 pozemků p.č. 20/1 a 101/1	
Věcná hodnota	110 325 Kč
Hodnota pozemku	110 325 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	110 325 Kč
slovy: Jednostodesettisíctřistadvacetpět Kč	
1/2 pozemku p.č. 82	
Věcná hodnota	336 879 Kč
Hodnota pozemku	336 879 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	336 880 Kč
slovy: Třístatřicetšesttisícosmsetosmdesát Kč	
1/2 pozemků p.č. 93 a 95	
Věcná hodnota	108 114 Kč
Hodnota pozemku	108 114 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	108 110 Kč
slovy: Jednstoosmtisícjednostodeset Kč	
1/2 pozemku p.č. 292	
Věcná hodnota	54 119 Kč
Hodnota pozemku	54 119 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	54 120 Kč
slovy: Padesátčtyřitisícjednostodvacet Kč	
1/2 pozemků p.č. 343 a 344/1	
Věcná hodnota	241 970 Kč
Hodnota pozemku	241 970 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Obvyklá cena	241 970 Kč
slovy: Dvěstěčtyřicetjednatisícdevětsetsedmdesát Kč	
1/2 pozemků p.č. 355/2 a 355/6	
Věcná hodnota	205 131 Kč
Hodnota pozemku	205 131 Kč
Porovnávací hodnota	0 Kč

Výnosová hodnota
Obvyklá cena
slovy: Dvěšestpětisícjednostotřicet Kč

0 Kč
205 130 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout 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 v dané lokalitě na nízké úrovni,
- b) parametry povyšující cenu: nemovitost po rekonstrukci, rozloha pozemků
- c) parametry ponižující cenu: podílové spoluvlastnictví, nemovitost cca 2 roky neužívána, bližší informace nezjištěny

V Praze 24.5.2016

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 5444/2016 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností 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, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č.107/2016.</p>
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace

1



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **87856617-28769-160809132200**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **24** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 09.08.2016



Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.