

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 258/18458/2011

O ceně nemovitosti - domu čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 39 a st.p.č. 48,  
k. ú. a obec Jinín, okres Strakonice

**Objednatel posudku:**

CZ Dražby a. s.  
IČ 287 01 259  
Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro  
účely veřejné dražby dle zák. č. 26/2000  
Sb.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 16.6.2011 posudek vypracoval:**

**Ing. Jan Dvořák**  
Síbova 286/8  
418 01 Bílina  
Tel.: 417829007 604734409  
e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto:ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz)

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 19.6.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 39 a st.p.č. 48, k. ú. a obec Jinín, okres Strakonice.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Dům čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 39 a st.p.č. 48

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 16

386 01 Jinín

Kraj: Jihočeský

Okres: Strakonice

Obec: Jinín

Katastrální území: Jinín

Počet obyvatel: 165

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.6.2011 za přítomnosti znalce osobně.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- objednávka ze dne 31.5.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 111 pro k. ú. a obec Jinín vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 20.5.2010 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Jinín vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 16.6.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří jednotlivých objektů a součástí nemovitosti a provedení rekonstrukčních a modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k

obytným účelům, takto byla také postavena, byla užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě ulice bez názvu, u místní komunikace procházející obcí Jinín, v její okrajové části.

Od ulice je oddělena předzahrádkou a krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 16.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky

st.p.č. 39, zastavěná plocha, o výměře 358 m<sup>2</sup>

st.p.č. 48, zastavěná plocha, o výměře 16 m<sup>2</sup>,

vše k. ú. a obec Jinín, okres Strakonice.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Na pozemku st.p.č. 48 je dle KN zbořeniště, dle skutečnosti zjištěné na místě odhadu je zde přístavba domu čp. 16.

Napojení na inž. sítě je pouze na síť elektro, vodovodu, plynovodu (v ulici), kanalizace zde není, předpokládám pouze dešťovou, odkanalizování předpokládám zřejmě do vlastní žumpy.

Pro provedení odhadu byli objednatelem písemně vyzvána majitelé nemovitosti manž. Hofmanovi, pan Hofman zásilku převzal, paní Hofmanová ne. Na místě odhadu však nikdo z nich nebyl a znalci prohlídku a zaměření tedy majitelé neumožnili, ani se neomluvili.

Nemovitost je však dobře viditelná z přilehlé komunikace, znalec si proto vyhotovil digitálním fotoaparátem potřebnou fotodokumentaci. Vybavení domu bylo znalcem uvažováno v obvyklém rozsahu a kvalitě, rozměry objektu domu byly znalcem měřeny z katastrální mapy (dálkový výstup má měřítko), celkový stav nemovitosti uvažuji průměrný, vnější stav domu však byl odhadován z vně plotu, stav a vybavení interiéru je uvažováno v obvyklém rozsahu a stavu, k dispozici měl znalec rovněž několik starších foto.

Další součástí nemovitosti je stodola.

Všechny ostatní venkovní úpravy jsou zahrnuty v ceně domu (oplocení s vraty a vrátky, žumpa, zpevněné plochy, přístřešek - pergola, přípojky inž. sítí apod.). Porosty jsou vně plotu a neoceňuji je.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

## **8. Obsah posudku**

### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Dům čp. 16

### **b) Vedlejší stavby**

b<sub>1</sub>) Stodola

### **c) Pozemky**

c<sub>1</sub>) Pozemky

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **a) Porovnávací hodnota**

##### **a<sub>1</sub>) Dům čp. 16 - § 26a**

Jde o přízemní, uvažuji nepodsklepený objekt (sklepní okénka nejsou vidět z ulice), se sedlovou střechou, která je zřejmě částečně využita podkrovními místnostmi (je zde okno ze štítu, zřejmě však jde o nezateplenou místnost, užívanou pouze v létě), zbytek slouží pouze jako půda.

Objekt je zděný z převážně smíšeného zdiva, stropy uvažuji v celém objektu rovné, zřejmě dřevěné trámové opatřené podhledem (příp. část. klenuté), krytina střechy je z betonových tašek, klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou břizolitové, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.

Objekt je určen k obytným účelům, uvažuji zde 1 bytovou jednotku 3 + 1 (příp. 2 + 1) s příslušenstvím. Objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedených skutečností jako rodinný dům, jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 26a vyhl.

Stáří původního domu je cca z roku 1891.

Stáří objektu tedy uvažuji 2011 - 1891 = 120 let.

Technický stav objektu jako celku uvažuji průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti uvažuji ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří.

Technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažuji rovněž průměrný, prvky vybavení uvažuji průměrné. Objekt má novější koupelnu, a také etážové vytápění s kotlem na TP.

Vytápění uvažuji tady etážové s kotlem na TP, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně betonové či dřevěné s PVC, resp. dlažby, koupelna se sprch. koutem a umyvadlem, kuchyň s linkou a el. či PB sporákem, WC splachovací.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 120 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 495,- Kč/m<sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:	6,00*19,20+3,20*10,30	=	148,16 m <sup>2</sup>
Podkroví:	6,00*4,00	=	24,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	148,16 m <sup>2</sup>	3,00 m
Podkroví:	24,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor:

1.NP:	$(6,00*19,20+3,20*10,30)*(3,00)$	=	444,48 m <sup>3</sup>
Střecha vč. podkroví:	$(6,00*19,20)*(0,50+3,00)/2$	=	201,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>646,08 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 148,16 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 172,16 m <sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,16

### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 120 let: **0,60**

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,598}$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - s negativními vlivy na okolí (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby) - sousedství potoka	I	-0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \prod_{i=1}^n P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

**Index trhu s nemovitostmi:**

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \prod_{i=1}^n T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,598 * 0,920 * 0,900 = \mathbf{0,495}$$

**Ocenění:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,495,- \text{ Kč/m}^3 * 0,495 = 1\,730,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,730,- \text{ Kč/m}^3 * 646,08 \text{ m}^3 = 1\,117\,718,- \text{ Kč}$$

**Dům čp. 16 - zjištěná cena** 1 117 718,- Kč

**b) Vedlejší stavby**

**b<sub>1</sub>) Stodola - § 7**

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, vystavěný u domu.

Objekt je zděný, velmi jednoduché konstrukce.

Objekt je využit jako kolna, sklad apod., jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 7 vyhl.

Stáří objektu uvažuji cca 120 let.

Technický stav objektu uvažuji průměrný.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.\text{NP:} \quad 9,40 * 10,15 \quad = \quad 95,41 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

1.NP: 95,41 m<sup>2</sup> 3,60 m

**Obestavěný prostor:**

1.NP: (9,40\*10,15)\*(3,60) = 343,48 m<sup>3</sup>  
 Střecha: (9,40\*10,15)\*(4,00/2) = 190,82 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor – celkem: = 534,30 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100,00	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	P	4,90	100,00	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100,00	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 65,68

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,6568

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8): = 1 250,- Kč/m<sup>3</sup>  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby): \* 0,6568  
 Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 0,8500  
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38): \* 2,1130  
 Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 1,1030  
 Základní cena upravená = 1 626,- Kč/m<sup>3</sup>  
 Plná cena: 534,30 m<sup>3</sup> \* 1 626,- Kč/m<sup>3</sup> = 868 772,- Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 120 / 140 = 85,714 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 738 456,- Kč

**Stodola - zjištěná cena** = **130 316,- Kč**

### c) Pozemky

#### c<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

##### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	39	358,00	35,00	12 530,-
zast. plocha	48	16,00	35,00	560,-
Součet				13 090,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.9.1 omezení užívání pozemku - ochranné pásmo			-5 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			-2 %	- 262,-
Mezisoučet				12 828,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1030
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				30 690,-
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>				<b><u><u>30 690,- Kč</u></u></b>

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Výsledné ceny:

a) Dům čp. 16	=	1 117 718,- Kč
b) Stodola	=	130 316,- Kč
c) Pozemky	=	30 690,- Kč

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 278 724,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 278 720,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátosmtisícšedmsedmdvacet Kč

#### Na nemovitosti vážnou následující závady:

Výše uvedeným způsobem zjištěná administrativní cena nemovitosti ve výši cca 1 280 000,- Kč se mi jeví jako odpovídající obvyklé ceně.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě převáděny za ceny v rozsahu od 1 200 000,- Kč do 1 400 000,- Kč (dle lukrativnosti pozemků, a kvality vybavení hlavního objektu).



### **Na nemovitosti vážnou následující závady:**

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING - STAR spol. s r. o. Teplice.

Toto právo bylo zřízeno smlouvou, a to jako zástava za poskytnutý úvěr. Aktuální výše nesplaceného úvěru není znalci známa. Předpokládám, že tato závada bude dražebníkem řešena v rámci prodeje nemovitosti a že toto právo bude prodejem nemovitosti zrušeno, a tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

**Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenou nemovitosti  
na 1 300 000.- Kč.**

V Bílině, 19.6.2011

Ing. Jan Dvořák  
Síbova 286/8  
418 01 Bílina  
Tel.: 417829007 604734409  
e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto:ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz)

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 258/18458/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 258/18458/2011.



