

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 452/18652/2011

O ceně nemovitosti - domu čp. 114, vystavěného na pozemku st.p.č. 16/2 (bez tohoto pozemku),  
k. ú. Všeruby u Kdyně, obec Všeruby, okres Domažlice

**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., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 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 27.10.2011 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 7 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 28.10.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 114, vystavěného na pozemku st.p.č. 16/2 (bez tohoto pozemku), k. ú. Všeruby u Kdyně, obec Všeruby, okres Domažlice.

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

Název nemovitosti: Domu čp. 114, vystavěného na pozemku st.p.č. 16/2 (bez tohoto pozemku)

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 114

345 07 Všeruby

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Všeruby

Katastrální území: Všeruby u Kdyně

Počet obyvatel: 859

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 27.10.2011 za přítomnosti znalce osobně.

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

- objednávka ze dne 26.10.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 89 pro k. ú. Všeruby u Kdyně obec Všeruby vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 16.6.2010 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Všeruby u Kdyně obec Všeruby vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 26.10.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- kolaudační rozhodnutí ze dne 23.12.1994
- stáří jednotlivých objektů a součástí nemovitosti a provedení rekonstrukčních a modernizačních prací na nemovitosti byla znalci poskytnuta majitelkou na místě odhadu
- 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**

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k provozním účelům, takto byla také postavena, je dosud 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, v její zastavěné části.

Od ulice je oddělena pozemkem st.p.č. 16/1, patřící jinému vlastníkovi.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy objekt občanské vybavenosti - budova pro obchod čp. 114.

Stavba je vystavěna na pozemku

st.p.č. 16/2, zastavěná plocha, o výměře 138 m<sup>2</sup>,

vše k. ú. Všeruby u Kdyně, obec Všeruby, okres Domažlice.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek. Ocenění výše uvedeného pozemku není předmětem tohoto znaleckého posudku.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Odhad byl proveden za účasti majitelky nemovitosti paní Jany Šteiglové, ta znalci umožnila prohlídku a zaměření nemovitosti.

Napojení na inž. sítě je na síť elektro a vodovodu, dále je zde možnost napojení na síť plynu a telefonu. Kanalizace je napojena na čističku, patřící k vedlejšímu rodinnému domu.

Ocenění uvažují tzv. nákladovou metodou, která má z metod ocenění nejlepší vypovídací schopnost. Kp povyšují o 25 %.

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) Hlavní stavby**

- a<sub>1</sub>) Budova čp. 114

## **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) Hlavní stavby**

#### **a<sub>1</sub>) Budova čp. 114 - § 3**

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s nízkou sedlovou střechou z dřevěných příhradových vazníků, vystavěný na pozemku st.p.č. 16/2.

Objekt je založený na betonových základech, vrchní stavba objektu je zděná z tvárnice či cihelného zdiva, stropy jsou zateplené, zavěšené na spodní pásnici vazníků, střešní krytina je z

asfaltového šindele, klempířské konstrukce jsou kompletní, vnitřní i vnější povrchy stěn jsou vápenné štukové, objekt je uzemněn hromosvodem. Vytápění je el. přímotopy, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně z ker. dlažeb, resp. betonové, v objektu je lokál, malá kuchyňka s vybavením, jsou zde předpisové záchody se záchodovými mísami a umyvadly, s bělbinovými obklady apod.

Objekt slouží k provozním účelům jako restaurace, objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvede- ho využití jako budovu typu H - pro obchod a stravování, jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 3 vyhl.

Stáří objektu je dle kol. rozhodnutí z roku 1994.

Stáří objektu tedy uvažuji 2011 - 1994 = 17 let.

Technický stav objektu jako celku je velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve velmi dob- m stavu, rovněž technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je velmi dobrý, údržba byla a je pro- děna rovněž dobře, známky nadměrného opotřebení znalec nezjistil.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: H. budovy pro obchod (společné stravování)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód CZ - CC: 123

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:  $8,32*11,70+7,30*6,67 = 146,04 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	146,04 m <sup>2</sup>	3,00 m	438,12 m <sup>3</sup>
Součet	146,04 m <sup>2</sup>		438,12 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 438,12 / 146,04 = 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 146,04 / 1 = 146,04 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor:

1.NP:  $(8,32*11,70+7,30*6,67)*(3,20) = 467,31 \text{ m}^3$

Střecha:  $(8,32*11,70+7,30*6,67)*(2,20/2) = 160,64 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 627,95 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 včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
10. Schody:	C	2,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,70	100,00	1,00	3,70

13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					95,60
Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ :					0,9560

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,6070

Úprava koeficientu prodejnosti o: 25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7588

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 669,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9652
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9560
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7588

**Základní cena upravená** = 3 225,- Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 627,95 m<sup>3</sup> \* 3 225,- Kč/m<sup>3</sup> = 2 025 139,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 17 / 100 = 17,000 % - 344 274,- Kč

**Budova čp. 114 - zjištěná cena**

**1 680 865,- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

a) Budova čp. 114 = 1 680 865,- Kč

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 680 870,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesáttisícosmssetšedesát Kč

Výše uvedeným způsobem zjištěná administrativní cena nemovitosti ve výši cca 1 680 000.- Kč se mi jeví jako odpovídající obvyklé ceně.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech v souladu s nabídkou.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě převáděny za ceny v rozsahu od 1 500 000.- Kč do 2 000 000.- Kč (dle velikosti obce, lukrativnosti a kvality vybavení hlavního objektu).

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

Zástavní právo smluvní a věcné břemeno užívání ve prospěch LEASING - STAR spol. s r. o. Teplice.

Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při prodeji řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

**Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenou nemovitosti na 1 700 000.- Kč.**

V Bílině, 28.10.2011

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. 452/18652/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 452/18652/2011.

