

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 314/19014/2012

O ceně nemovitosti - objektu občanské vybavenosti čp. 114 spolu s příslušenstvím a pozemky st.p.č. 16/2 a st.p.č. 174, 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., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 1.12.2012 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 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 9.12.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - objektu občanské vybavenosti čp. 114 spolu s příslušenstvím a pozemky st.p.č. 16/2 a st.p.č. 174, k. ú. Všeruby u Kdyně, obec Všeruby, okres Domažlice.

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

Název nemovitosti: Objekt občanské vybavenosti čp. 114 spolu s příslušenstvím a pozemky st.p.č. 16/2 a st.p.č. 174

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 114  
345 07 Všeruby

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Všeruby

Katastrální území: Všeruby u Kdyně

Počet obyvatel: 852

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 1.12.2012 za přítomnosti znalce osobně.

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

- objednávka ze dne 1.12.2012 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 280 pro k. ú. Všeruby u Kdyně obec Všeruby vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 7.12.2012 týkající se předmětné nemovitosti (objekt obč. vybavenosti)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 202 pro k. ú. Všeruby u Kdyně obec Všeruby vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 6.12.2012 týkající se předmětné nemovitosti (pozemky)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Všeruby u Kdyně obec Všeruby vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 9.12.2012 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.

Dalšími součástmi nemovitosti jsou pouze pozemky

st.p.č. 16/2, zastavěná plocha, o výměře	138 m <sup>2</sup>
st.p.č. 174, zastavěná plocha, o výměře	113 m <sup>2</sup> ,

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

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

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

Napojení na inž. síť 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 uvažuji tzv. nákladovou metodou, která má z metod ocenění nejlepší vypovídací schopnost. Kp povyšuji o 30 %.

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., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 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) Pozemky**

b<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., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 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 bělninovými obklady apod.

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

Stáří objektu je dle kol. rozhodnutí z roku 1994.

Stáří objektu tedy uvažují 2012 - 1994 = 18 let.

Technický stav objektu jako celku je velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve velmi dobrém stavu, rovněž technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je velmi dobrý, údržba byla a je prováděna 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:

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

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>

$$\text{Průměrná výška podlaží:} \quad PVP = 438,12 / 146,04 = 3,00 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží:} \quad PZP = 146,04 / 1 = 146,04 \text{ m}^2$$

#### Obestavěný prostor:

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

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

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 627,95 \text{ m}^3$$

#### 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  $K_p$ : 0,5510

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7163

### 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):	*	2,1520
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7163

**Základní cena upravená** = 3 030,- Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 627,95 m<sup>3</sup> \* 3 030,- Kč/m<sup>3</sup> = 1 902 689,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 18 / 100 = 18,000 \%$	-	342 484,- Kč
<b>Budova čp. 114 - zjištěná cena</b>	<b>≡</b>	<b><u>1 560 205,- Kč</u></b>

## b) Pozemky

### b<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	16/2	138,00	35,00	4 830,-
zast. plocha	174	113,00	35,00	3 955,-
Součet				8 785,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			3 %	+ 264,-
Mezisoučet				9 049,-
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7163
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1520
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				13 949,-

**Pozemky - zjištěná cena** **≡ 13 949,- Kč**

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Výsledné ceny:

a) Budova čp. 114	=	1 560 205,- Kč
b) Pozemky	=	13 949,- Kč

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **1 574 154,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí** **1 574 150,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsedmdesátčtyřitisícjedenstopadesát Kč

Výše uvedeným způsobem zjištěná administrativní cena nemovitosti ve výši cca 1 574 150.- Kč se mi jeví jako příliš nízká.

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, dále několik zástavních práv exekutorských, exekučních příkazů k prodeji a několik nařízení exekuce, několik zástavních práv smluvních apod.

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, 9.12.2012

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. 314/19014/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 314/19014/2012.

