ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2420/2012

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty rodinného domu čp. 29 a budov bez čp. (stodola, sušárna, špejchar), okres Rakovník, obec Kolešovice, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 18/3, 39, 40, 53, 70, 104/2 na katastrálním území Zderaz u Kolešovic.

Objednatel znaleckého posudku: Pan JUDr. Filip Exner
Přívozní 1054/2
170 00 Praha 7

Účel znaleckého posudku: Zjištění obvyklé hodnoty pro účely exekuce na základě usnesení č.j. 151EX 508/11-79.

Podle stavu ke dni 1.10.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a včetně 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 4.10.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty rodinného domu čp. 29 a budov bez čp. (stodola, sušárna chmele, špejchar), okres Rokycany, obec Kolešovice, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 18/3, 39, 40, 53, 70 a 104/2 na katastrálním území Zderaz u Kolešovic.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům čp. 29 a budov bez čp.
Adresa nemovitosti:	Zderaz 29
	270 02 Kolešovice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Kolešovice
Katastrální území:	Zderaz u Kolešovic
Počet obyvatel:	865

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

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 1.10.2012 za přítomnosti pana ing. Vojtěcha Štorce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 271 ze dne 25.7.2012
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem sousední nemovitosti
nabídky realitních kanceláří
kopie katastrální mapy
cenová mapa České republiky (ing. PhD. Petr Ort a kolektiv) 2/2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 271 jsou uvedeni jako vlastníci :

Vojáček Petr, Krušnohorská 1650, Jirkov, 431 11	661115/1228

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem posudku je odhad obvyklé hodnoty rodinného domu čp. 29 a budov příslušných k rodinnému domu. Jedná se o stodolu, budovu sušárny chmele a špejchar - sklad obilí. Na pozemku se nachází části obvodových stěn (kamenné) původních objektů. Vše se nachází na pozemcích situovaných mezi hlavní komunikací procházející obcí a polnostmi. Zderaz je vzdálená od obce Kolešovice dva kilometry, kde se nachází obchod, restaurace, pošta, vlaková stanice.
Jedná se o velmi klidnou lokalitu, jejíž výstavba sahá do osmnáctého století.

Vzhledem k typu a rozsáhlosti nemovitosti se špatným stavebně technickým stavem, ekonomickou náročností je provedeno snížení koeficientu Kp.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům čp. 29
1.2. Studna
1.3. Stodola
1.4. Stodola k RD
1.5. Sušárna chmele
1.6. Sušárna obilí - špejchar

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty.

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR 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.

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům čp. 29

Popis:

Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. Objekt je kamenné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 600 - 700 mm, zastřešený sedlovou střechou s taškami bez oplechování. Stropní konstrukce dřevěné trámové. Okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné a vstupní dýhované. Podlahy prkenné a dlažba. Vytápění kamny na tuhá paliva.
Stavebně technický stav objektu : vnější omítky z větší části opadané, objekt neudržovaný, jehož stavebně technický stav odpovídá stáří a použitým materiálům s technologií odpovídající datu výstavby. Dům je charakterizován jako bez údržbový, provedena byla pouze výměna části střešní krytiny, omítky opadávají a objevují se trhliny ve zdivu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	140 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	4 819 Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	15,20 x 7,00	=	106,40 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	106,40 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(15,20 x 7,00)x(2,50)	=	266,00 m^3
Zastřešení:	(15,20 x 7,00) x (0,10 + 3,80÷2)	=	212,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**478,80 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	106,40 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	106,40 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**

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 - kamenný	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm - 600 - 700 mm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení - oplocení, vrata a vrátka, zpevněná plocha,přípojka elektro	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD - části obvodových stěn kamenných prorostlých plevelem a nálety (původně zem. stavby)	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 140 let: **0,60**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0{,}60 = \mathbf{0{,}158}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení - v Kolešovicích (cca 2 km)	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení - autobus, vlak - stanice Kolešovice	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 - negativní změny - v sousedství komplexu značně chátrající kostel	II	-0,05
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}980}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i

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) - stavba na vlastním pozemku	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuce	I	-0,05

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,850}$

Celkový index I = I_V x I_P x I_T = 0,158 x 0,980 x 0,850 = **0,132**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC x I = 4 819 Kč/m^3 x 0,132 = 636,11 Kč/m^3
CP = CU x OP = 636,11 Kč/m^3 x 478,80 m^3 = 304 569,47 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 304 569,47 Kč

1.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m x 1 950 Kč/m	+	9 750 Kč
další hloubka:	5,00 m x 3 810 Kč/m	+	19 050 Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks x 10 780 Kč/ks	+	10 780 Kč
Základní cena celkem:		=	**39 580 Kč**
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,3230
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	1,0360
Plná cena:		=	**80 966,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 80 ÷ 100 = 80,000 %	-	64 772,95 Kč
Studna - zjištěná cena	=	**16 193,24 Kč**

1.3. Stodola

Popis:

Oceňovaná stodola je samostatně stojící objekt situovaný ve střední části pozemku a uzavírající tak dvorní část. Objekt je zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 150 mm se zděnými pilíři a

kamennou podezdívkou, zastřešený sedlovou střechou krytou taškami, bez oplechování. Stropní konstrukce chybí, podlaha hliněná, vrata dřevěná svlaková. Štítová stěna objektu je staticky narušena šikmou trhlinou procházející od pozednice směřující až ke kamennému soklu. Objekt je v neudržovaném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3780
Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3024

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	12,00 x 8,70	=	104,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1.NP	104,40 m2	3,50 m	365,40
Součet	**104,40**		**365,40**

Průměrná výška podlaží: PVP = 365,40 ÷ 104,40 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 104,40 ÷ 1 = 104,40 m^2

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP	(12,00 x 8,70)x(3,50)	=	365,40 m^3
Zastřešení	(12,00 x 8,70) x (5,08÷2)	=	265,18 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1.NP	NP	365,40 m^3
Zastřešení	Z	265,18 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**630,58 m^3**

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60

3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	70	1,00	2,17
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,59

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m^3]	=	2 695
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		x	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		x	0,9832
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		x	0,9000
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		x	0,4759
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		x	2,1830
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		x	0,3024
Základní cena upravená	**[Kč/m^3]**	**=**	**597,97**
Plná cena:	630,58 m^3 x 597,97 Kč/m^3	**=**	**377 067,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 90 ÷ 100 = 90,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %	-	320 507,73 Kč
Stodola - zjištěná cena	**=**	**56 560,19 Kč**

1.4. Stodola k RD

Popis:

Oceňovaná stodola navazuje na jihozápadní štítovou stěnu rodinného domu. Objekt je kamenné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 600 mm zastřešený sedlovou střechou s taškami, bez oplechování. Podlaha hliněná, stropní konstrukce chybí.Stavebně technický stav objektu je neudržovaný, konstrukce krovu prohnutá, opadávající omítky včetně trhlin ve zdivu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	6,80 x 7,00	=	47,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1.NP	47,60 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP	(6,80 x 7,00)x(2,60)	=	123,76 m^3
Zastřešení	(6,80 x 7,00) x (4,00÷2)	=	95,20 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1.NP	NP	123,76 m^3
Zastřešení	Z	95,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		218,96 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					63,07

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m^3]	=	1 250
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,6307
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	1,0360
Základní cena upravená:	**[Kč/m^3]**	**=**	**1 459,99**
Plná cena:	218,96 m^3 x 1 459,99 Kč/m^3	**=**	**319 679,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 140 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 140 ÷ 150 = 93,333 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %	-	271 727,50 Kč
Stodola k RD - zjištěná cena	**=**	**47 951,91 Kč**

1.5. Sušárna chmele

Popis:

Oceňovaný objekt byl postaven v roce 1960 jako tříkomorová sušárna chmele. Objekt je zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm - 450 mm část pod sedlovým krovem dřevěná prostor zastřešený sedlovou střechou a v nižší části pultovou. Střešní krytina z osinkocementových šablon, zbytky klempířských prvků a hromosvodu (nefunkční). V nízké části chybí okna, malá okénka sušárny jednoduchá, dveře chybí. Vnitřní prostory nízké části jsou z režného zdiva, podlaha hliněná a betonová. Objekt je neudržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3780
Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3024

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	4,255 x 17,00 + 3,63 x 12,00	=	115,89

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1.NP	115,89 m2	4,00 m	463,60
Součet	**115,90**		**463,60**

Průměrná výška podlaží: PVP = 463,60 ÷ 115,90 = 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 115,90 ÷ 1 = 115,90 m^2

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP + zastřešení	(4,255 x 17,00) x (12,30 + 3,00÷2) + (3,63 x 12,00)x(2,73 + 1,27÷2)	=	1 144,80 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1.NP + zastřešení	NP	1 144,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**1 144,80 m^3**

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	50	1,00	6,90
3. Stropy	C	13,80	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	50	1,00	1,95
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	50	1,00	1,35
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	50	0,00	0,00

13. Okna	S	3,40	50	1,00	1,70
14. Povrchy podlah	S	3,00	50	1,00	1,50
14. Povrchy podlah	C	3,00	50	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	P	0,40	100	0,46	0,18
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,54

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m^3]	=	2 115
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		x	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		x	0,9769
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		x	0,8250
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		x	0,7554
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		x	2,1830
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		x	0,3024
Základní cena upravená	**[Kč/m^3]**	**=**	**678,44**
Plná cena:	1 144,80 m^3 x 678,44 Kč/m^3	**=**	**776 678,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 52 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 52 ÷ 80 = 65,000 %	-	504 840,77 Kč
Sušárna chmele - zjištěná cena	**=**	**271 837,34 Kč**

1.6. Sušárna obilí - špejchar

Popis:

Oceňovaný objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, zděné konstrukce ze smíšeného zdiva , zastřešený sedlovou střechou s protažením, které tvoří pultovou střechu. Střešní krytina tašková, bez klempířských prvků, podlaha cihelná a část betonová, dřevěné stropy odstraněny. Okna dřevěná jednoduchá, dveře svlakové. Objekt obsahuje prostor, kde bylo sušeno obilí a suché WC. Stavebně technický stav odpovídá stáří s minimální údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3 Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava

	zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3780
Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,3024

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	13,97 x 4,40 + 1,16 x 4,20	=	66,34

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1.NP	66,34 m2	6,90 m	457,75
Součet	**66,34**		**457,75**

Průměrná výška podlaží: PVP = 457,75 ÷ 66,34 = 6,90 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 66,34 ÷ 1 = 66,34 m^2

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP + zastřešení	(13,97 x 4,40) x (6,90 + 1,95÷2) + (1,16 x 4,20)x(4,80 + 2,10÷2)	=	512,56 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1.NP + zastřešení	NP	512,56 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**512,56 m^3**

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	50	1,00	1,95
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	50	1,00	1,35

8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. suché WC	A	0,43	100	1,00	0,43
Součet upravených objemových podílů					60,37

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m^3]	=	2 115
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		x	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		x	1,0195
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		x	0,6043
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		x	0,6037
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		x	2,1830
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		x	0,3024
Základní cena upravená	**[Kč/m^3]**	**=**	**414,47**
Plná cena:	512,56 m^3 x 414,47 Kč/m^3	**=**	**212 440,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 90 ÷ 110 = 81,818 %	-	173 814,76 Kč
Sušárna obilí - špejchar - zjištěná cena	**=**	**38 625,98 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Popis:

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Zderaz u Kolešovic v okrajové části obce.

Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Příjezd je zajištěn po zpevněné komunikaci. Z inženýrských sítí je možnost napojení na kanalizaci, vodu a elektro.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,0360
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35	1,00	2,1550	1,0360		78,140
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35	0,40	2,1550	1,0360		31,256

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	18/3	129,00	78,140	10 080,06
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	39	332,00	78,140	25 942,48
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	40	549,00	78,140	42 898,86
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	53	157,00	78,140	12 267,98
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	70	417,00	78,140	32 584,38
§ 28 odstavec 5	Zahrada	104/2	809,00	31,256	25 286,10
Stavební pozemky – celkem					149 059,86

Pozemky - zjištěná cena = **149 059,86 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	149 059,86
Celková výměra pozemku	m^2	2 393
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	60
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 737,40
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	x	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	168,18

Trvalé porosty. - zjištěná cena **168,18 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Rodinný dům čp. 29	304 569,50 Kč
1.2. Studna	80 966,20 Kč
1.3. Stodola	377 067,90 Kč
1.4. Stodola k RD	319 679,40 Kč
1.5. Sušárna chmele	776 678,10 Kč
1.6. Sušárna obilí – špejchar	212 440,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**2 071 401,80 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	149 059,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**149 059,90 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty.	168,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**168,20 Kč**
Celkem	**2 220 629,90 Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**2 220 629,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Rodinný dům čp. 29	304 569,50 Kč
1.2. Studna	16 193,20 Kč
1.3. Stodola	56 560,20 Kč
1.4. Stodola k RD	47 951,90 Kč
1.5. Sušárna chmele	271 837,30 Kč
1.6. Sušárna obilí – špejchar	38 626 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**735 738,10 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	149 059,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**149 059,90 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty.	168,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**168,20 Kč**
Celkem	**884 966,20 Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**884 966,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **884 970 Kč**

slovy: Osmsetosmdesátčtyřitisícdevětsetsedmdesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, respektive tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu :

výnosová hodnota = stabilizovaný výnos x 100 (%) / úroková míra kapitalizace (%)

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů vynaložených (nákladů) z titulu vlastnictví, provozování. Při kapitalizaci trvale dosažitelného nájmu , je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je čisté nájemné. Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě není v nabídce podobná zemědělská usedlost je stanovena cena z odborné publikace Cenová mapa České republiky 2/2012 -ing. Petr Ort, Ph.D a kolektiv průměrná cena za pronájem provozních prostor 40,-Kč/m2/měs. a rodinný dům (je součástí komplexu) 120,-Kč/měs.
Vzhledem k stavebně technickému stavu je pravděpodobnost pronájmu minimální a je tedy ponížena.
V nabídkách realitních kanceláří se podobné pronájmy nevyskytují

Užitná plocha objektů 337 m^2 x 25,-Kč/m^2 = 8 425,- Kč /měs

Hrubý příjem za pronájem 8 425,-Kč/měs x 12 = 101 100,-Kč/rok

Čistý příjem za pronájem nemovitosti (po odečtení nákladů spojených s chodem nemovitosti - daň z nemovitosti, pojištění, údržba a opravy)

Pojistné nemovitosti	3 000,-Kč/rok	
Daň z nemovitosti	5 000,-Kč	
Výdaje na správu	10 000,-Kč	
Údržba a opravy z ceny nemovitosti (zohledněn neudržovaný stav)	25 305,-Kč	
		- 43 305,-Kč

Čistý roční příjem za pronájem nemovitosti 57 795,-Kč

Z(čistý zisk) / úrok. míra % * 100
Z = 57 795 /7 x 100 = 825 642,-Kč

Výnosová hodnota - 825 642,-Kč

METODA SROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí (zemědělských staveb a rodinných domů) srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se , že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než jeden rok. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří.
Z odborného tisku : cenová mapa České republiky 2/2012 vypracovaná ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv. , cenové rozmezí prodeje rodinných domů 13 000,-Kč až 33 000,-Kč/m2. (průměrná 24 000,-Kč/m2) a provozních 9 000,-Kč až 12 200,-Kč.

Na základě zmapování trhu, vlastní databáze a dostupných informací se pohybuje hodnota srovnatelných (podobných) zemědělských usedlostí nabízených pohybuje v rozpětí 510 000,-Kč až 850 000,-Kč , ceny jsou uvedeny včetně všech poplatků (viz. příloha). Hodnota rodinných domů v nabídce je ovlivněna stavebně technickým stavem, velikostí příslušejícího pozemku a standardu domu. Důležité je upozornit, že se jedná o nabídkové ceny, které reálnou cenu obvykle převyšují a rovněž je do nabídkové ceny započítána provize realitních kanceláří.
Nabídková cena - (4 % provize a uvažováno s dosažitelnou prodejností 95 %),

Oceňované nemovitosti jsou svým vybavením podstandardní, stavebně technický stav špatný, vyžaduje údržbu, rekonstrukci a opravy i vzhledem ke svému stáří.

Na základě výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů, lze odhadovat obvyklou hodnotu zemědělské usedlosti s příslušenstvím 750 000,-Kč.

Srovnávací hodnota 750 000,-Kč

Vyhodnocení nemovitosti z hlediska ocenění

Výhody nemovitosti :

klidná oblast,
příjezdová komunikace k objektu s malým provozem,
parkování na vlastním pozemku z ulice do zahrady,
v okolí nemovitosti lesní porost,
velikost pozemku.

Nevýhody nemovitosti :

malá občanská vybavenost v místě
zdravotní středisko ,škola, pošta vzdálených cca. 2,5km,
dopravní spojení autobusem
nemovitost je v neudržovaném stavu vyžadující vysoké investice, likvidaci zbytků původních staveb, zajištění trhlin, lokálně projevující se vlhkost objektu rodinného domu,

v těsném sousedství rozpadající se kostel,
napojení na inženýrské sítě
změna využití sušárny chmele vzhledem k typu stavby s vysokými náklady na změnu užívání a opravy,
špejchar na hranici sousedního pozemku a sušárna chmele navazující svojí obvodovou stěnou na sousední budovu, která byla dříve její součástí.

Volné stavební pozemky se v dané lokalitě v nabídkových cenách pohybují od 330,-Kč/m^2 až 420,-Kč/$m^{2.}$
2383 m^2 x 330,-Kč = 786 390,-Kč
Hodnota budov 843 531,-Kč
V případě oceňované nemovitosti stavby hodnotu pozemku zatěžují.

ANALÝZA CENY - stanovení ceny obvyklé

Ze zjištěných hodnot používáme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je zjištění hodnoty nemovitosti jako aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 387/2011 Sb.	884 966,-Kč
Výnosová metoda	825 642,-Kč
Srovnávací metoda	750 000,-Kč

CO = (884 966 + 825 642 + 750 000) /3 = 820 202 = 820 200,-Kč

OBVYKLÁ HODNOTA NEMOVITOSTI činí :

820 200,-Kč

(slovy: osmsetdvacettisícdvěstěKč)

V Praze, 4.10.2012

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2420/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2420/2012.