

# Znalecký posudek

č. 130-6650/2012 D1

o obvyklé ceně rodinného domu čp. 2 na parcele st.p.č. 84 a pozemku st.p.č. 84 a podílu v rozsahu jedné třetiny na pozemku p.p.č. 1164, to vše kat. území a obec Mířkov, kraj Plzeňský



**Objednatel posudku:**

**paní**  
**Ing. Květoslava Brátová**  
Brátová a Krejčí, v.o.s.  
Americká 1304  
349 01 Stříbro

**Účel posudku:**

určení obvyklé ceny bytové jednotky pro insolvenční řízení č.j. KSPL 56 INS 4231/2012 – aktualizace k datu 28.2.2013

**Podle stavu ke dni 28.2.2013 posudek vypracoval:**

**Ing. Jan Ryšavý**  
Na Průhonu 731  
353 01 Mariánské Lázně  
T: 354673054  
M: 602360613  
E: [jrysavý@quick.cz](mailto:jrysavý@quick.cz)

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mariánských Lázních, 28.2.2013

## A. Nález

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně rodinného domu čp. 2 na parcele st.p.č. 84 a pozemku st.p.č. 84 a podílu v rozsahu jedné třetiny na pozemku p.p.č. 1164, to vše kat. území a obec Mířkov, kraj Plzeňský

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

Adresa nemovitosti: rodinný dům  
Mířkov 2  
346 01 Mířkov

Region: Plzeňský  
Okres: Domažlice  
Katastrální území: Mířkov

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26.7.2012 za přítomnosti majitele p. Janouška a dne 28.2.2013

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

- usnesení č.j. KSPL 56 INS 4231/2012 a objednávka znal. posudku z 10.7.2012
- výpis z KN, LV č. 149 pro k.ú. Mířkov ze dne 25.6.2012
- informace z KN, LV č. 173 - zdroj www
- kopie kat. mapy - zdroj www.cuzk
- místní šetření, fotodokumentace a zaměření stavby z 26.7.2012 za účasti spolumajitelů manž. Janouškových a dne 28.2.2013 (obhlídka)

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

vlastník dle LV č. 149 (rod. dům a pozemek) :

SJM Janoušek Radek a Janoušková Jana, r.č. 761212/1781 a 826231/1761, oba bytem v Mířkově čp. 2

vlastník dle LV č. 173 (pozemek p.p. 1164 - komunikace) :

SJM Janoušek Radek a Janoušková Jana 1/3

SJM Michálek Jiří a Michálková Zdenka 1/3

SJM Voráč Václav a Voráčová Jindřiška 1/3

## **6. Celkový popis nemovitosti:**

Hodnocený RD je umístěn blízko hlavní silnice procházející obcí Mířkov ve směru od Boru u Tachova na Horšovský Týn a Domažlice. RD pak je koncový řadový dům při severním okraji obce v zástavbě tvarem i stářím různorodých rod. domů v nesouvislé zástavbě kolem podružných uliček, od centra obce asi 400m.

RD byl vystavěn jako podnikový nájemní domek místní zemědělské společnosti v roce 1972. Je napojen na veřejný vodovod, kanalizace je svedena do společného septiku mimo vlastní pozemek (vlastník pozemku PF ČR). Dále je zde připojení na rozvod elektro.

Přístup k domu je řešen po zpevněné komunikaci a ploše na parcele p.p. 1164 v podílovém spoluvlastnictví majitelů všech tří řadových rod. domů.

Tato parcela je pak rovinný pozemek zčásti zpevněný beton. silnič. panely v délce od napojení na silnici.

Obec Mířkov leží administrativně v okrese Domažlice a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Horšovský Týn.

Obec Mířkov je na trase silnice od Stříbra na Horš. Týn a rozkládá se asi dvacet kilometrů severně od Domažlic a osm kilometrů severozápadně od města Horšovský Týn. Obec je součástí historického Chodska.

Trvalý pobyt na území této menší vesnice má nahlášeno asi 310 obyvatel. Mířkov se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou Křakov a Mířkov. Obec je vzdálená přibližně 20 km od německých hranic

Menší děti mají v obci k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod.

## **7a. Obsah posudku RD:**

### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům

### **b) Ocenění porovnávacím způsobem**

b<sub>1</sub>) Rodinný dům

### **c) Pozemky**

c<sub>1</sub>) Pozemek k RD

## **7b. Obsah posudku - pozemek:**

### **a) Venkovní úpravy**

a<sub>1</sub>) Zpevněná plocha

### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemek

## **8. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Hlavní stavby**

#### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům**

### **b) Ocenění porovnávacím způsobem**

#### **b<sub>1</sub>) Rodinný dům**

Rodinný dům - koncová řadová stavba o dvou nadzemních podlažích se suterénem v celé ploše.

Jde o typově stavěný RD místním zemědělským podnikem dokončený v roce 1972 tak, že obsahuje jeden byt 4+1 se základním příslušenstvím.

Majitel asi od roku 2002 provádí stavební práce na opravě a drobných dispozič. změnách především v suterénu, kde chystal zřízení obytných prostor a koupelnu - není dokončeno. Rovněž zahájena přestavba koupelny v podkroví zůstala nedokončena.

Konstrukčně jde o jednoduchou zděnou stavbu v tl. zdiva do 40cm, střecha je nověji pultová na původní ploché střeše, stropy rovné nespalné, schodiště betonové, podlahy betonové s krytinou, nově v části laminátové, dveře hladké lakované, okna dřevěná zdvojená a asi již ze 3/4 plastová.

Kuchyně je vybavena kuch. linkou s el. sporákem, v koupelně v podkroví je rohové obezděná vana bez dokonč. obkladů a dlažeb. WC je v přízemí s umyvadlem.

V suterénu je jen stavebně nedokončeny prostor pro zřízení koupelny (jen část dělicích zděných příček).

Popis dispozice :

1. pp suterén	m <sup>2</sup>
chodba	3,57
komora	5,30
kotelna a uhlelna	24,20
prádelna	9,04
místnost (rozestavěno)	10,02
<u>koupelna (rozestav.)</u>	<u>5,58</u>
součet 1.pp	57,71

z toho započítatel. plocha (50%)      28,85m<sup>2</sup>

1. np přízemí	m <sup>2</sup>
vstup a schodiště	7,20
pokoj	27,83
pokoj	10,90
kuchyně	9,93
předsíň	7,20
spíž	0,93
<u>WC a umyvadlo</u>	<u>3,13</u>
součet 1.pp	67,12

2. np patro	m <sup>2</sup>
chodba	9,24
pokoj	15,48
pokoj	23,32
koupelna (rozestav)	9,62

býv. WC/sklad	0,93
býv. koupelna	3,10
lodžie	3,40
<hr/>	
součet 1.pp	65,09

z toho započítatel plocha - lodžie 50%, stavebně nedokonč. 0% t.j. 53,77m<sup>2</sup>

celková UP : 149,74m<sup>2</sup>

Technický stav :

Budova rod. domu je z roku 1972, v průběhu let prováděna běžná výměna opotřeбенých zařiz. předmětů, před prodejem v roce 2003 provedena nová střeš. krytina na pultovém krovu.

Od roku doposud majitel prováděl postupně stavební úpravy směřující k lepšímu využití prostor pro bydlení a ke zřízení nových soc. zařízení - práce nedokončil a tyto rekonstrukcí a opravou dotčené prostory v suterénu a v patře zůstaly prakticky ve stadiu hrubé stavby - zahájeny jen rozvody vody, kanalizace a elektro, bez povrch. úprav a kompletních zařiz. předmětů.

### c) Pozemky k RD

**c<sub>1</sub>) Pozemek** – rovinný pozemek zastavěný v celé ploše stavbou RD, přípojky IS v místě nekompletní

### d) Venkovní úpravy

**d<sub>1</sub>) Zpevněná plocha** – plocha zpevněná silnič. panely

### e) Pozemky – spol. pozemek (podíl 1/3) s přístup komunikací

#### **e<sub>1</sub>) Pozemek**

Pozemek je rovinný tvarem nepravidelný a je využit z části jako účelová komunikace k řadovým RD, se kterými pak pozemek tvoří FC společně i užívaný všemi vlastníky rod. domů.

V místě nekompletní IS, od centra obce asi 400m.

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### 1/ Rodinný dům s pozemky

#### Porovnávací hodnota

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

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 487,- Kč/m <sup>3</sup>

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

1.pp:	=	82,00 m <sup>2</sup>
1.np:	=	82,00 m <sup>2</sup>
2.np:	=	82,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.pp:	82,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
1.np:	82,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
2.np:	82,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

#### **Obestavěný prostor:**

spodní stavba:	(82,00)*(2,60+0,10)	=	221,40 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	(82,00)*(3,00+2,55+0,30)	=	479,70 m <sup>3</sup>
zastřešení:	82,00*0,45	=	36,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>738,00 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	82,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	246,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,00

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování	III	0,00

RD do žumpy nebo septiku

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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - stavebně nedokončené práce na přestavbě suterénních prostor	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 41 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,421}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,940}$$

### 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 - negativní - septik mimo vlastní pozemek	I	-0,02

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,421 * 0,940 * 0,880 = \mathbf{0,348}$$

**Ocenění:**

Cena upravená CU = IPC \* I = 3 487,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,348 = 1 213,48 Kč/m<sup>3</sup>

CP = CU \* OP = 1 213,48 Kč/m<sup>3</sup> \* 738,00 m<sup>3</sup> = 895 548,24 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem – zaokr.** = **895 550,- Kč**

**Věcná hodnota dle cenového předpisu k 28.2.2013**

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

**Rodinný dům** = **1 104 540,- Kč**

---

**Cena objektů činí celkem** **1 104 540,- Kč**

Pozemky k RD

**Stavební pozemek :**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	107	84,00	35,00	2 940,-
Součet				2 940,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			40 %	
Úprava ceny celkem			40 %	+ 1 176,-
Mezisoučet				4 116,-
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	- 288,12
Mezisoučet				3 827,88
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7364
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				6 074,62

**Pozemek - zjištěná cena** = **6 074,62 Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemek** = **6 070,- Kč**

---

**Cena pozemků činí celkem** **6 070,- Kč**



## Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí 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 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po RD o srovnatelné velikosti, v dané a podobných lokalitách, a při srovnatelném vybavení je poptávka nyní nízká až velmi nízká a nabídka tak převyšuje poptávku a tím stlačuje tržní ceny.

Proto s přihlédnutím k umístění RD, jeho velikosti a vybavení, jsem názoru, že oceňovaný RD je obtížně obchodovatelný.

Jako podklady pro porovnávací metodu byly použity údaje z databáze dat současně na trhu nabízených RD v hodnocené lokalitě do 10ti km kolem obce Mířkov na domažlicku. Do ceny se negativně promítá stav nedokončenosti oprav a modernizace koupelen a prostor v suterénu.

### Popis oceňované stavby

Název: koncový řadový RD

Adresa Mířkov 2, 34601 Mířkov

Popis: koncový ŘRD v obytné zástavbě drobné vesnice u Horšovského Týna (domažlicko).

Obsahuje jeden byt 4+1 a podružné prostory v domě o dvou podlažích a v suterénu, vytápění kotlem na TP, provedeny standardní rozvody ZTI, elektro – nedokončená oprava a modernizace – koupelny v patře a suterénu. Vybavení strohé dožilé. Zhoršený tech. stav – majitel zčásti obnovil – plast. okna, podlahy, rozvody elektro (rovněž nedokonč.)

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový krajový
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	špatný
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	84 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	82 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	nekompletní (chybí kanalizace)		
Příslušenství	není		

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	738,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	246,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	150,00 m <sup>2</sup>

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	poloha v regionu	*	1,00
Koeficient K2:	poloha v obci	*	1,00
Koeficient K3:	stav realizace prodeje/stáří realizace	*	1,00
Koeficient K4:	technický stav konstrukcí - opotřebení	*	1,00
Koeficient K5:	úroveň technického vybavení	*	1,00

Koeficient K6:	vliv nedokončenosti	*	0,90
Koeficient K7:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K8:	subjektivní náhled/vzhled, architektura	*	1,00
<b>Index odlišnosti objektu oproti standardu I<sub>0</sub>:</b>			<b>0,90</b>

## Přehled porovnatelných nemovitostí



<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: řadový koncový RD Křakov, Nový Dvůr</b>				
Adresa	Nový Dvůr, Mířkov - Křakov				
Popis: Dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, celý podsklepený, po zdařilé rekonstrukci, nové el. vedení, vodovodní přípojky, vytápění křbovými kamny, + přímotopy, ohřev vody el. bojlerem, plastová okna, podlahy lino, plovoucí podlahy, dveře masív, nová kuchyňská linka. Vodovod. Zahrada					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový krajový		
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1114 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	100 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	vodovod, el.				
Příslušenství	není				

**Požadovaná nebo kupní cena** **1 475 000,- Kč**

### Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	poloha v regionu	*	1,00
Koeficient K2:	poloha v obci	*	0,95
Koeficient K3:	stav realizace prodeje/stáří realizace	*	1,33
Koeficient K4:	technický stav konstrukcí - opotřebení	*	1,10
Koeficient K5:	úroveň technického vybavení	*	1,05
Koeficient K6:	vliv nedokončenosti	*	1,00
Koeficient K7:	velikost pozemku	*	1,05
Koeficient K8:	subjektivní náhled/vzhled, architektura	*	1,00

**Celkový koeficient:** / 1,53

**Přepočtená standardní cena:** **964 052,29 Kč**

### Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	280,00 m <sup>2</sup>	5 267,86 Kč/m <sup>2</sup>	3 443,04 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	160,00 m <sup>2</sup>	9 218,75 Kč/m <sup>2</sup>	6 025,33 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>



<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: řadový koncový RD Blížejov</b>
---------------------	------------------------------------------

Adresa 345 45 Blížejov

Popis: RD (5+2) s garáží, dílnou a pěknou zahradou (vzrostlé ovocné stromy).

RD prošel 2x přestavbou : v r. 1978 nástavba patra, v r. 2002 : rekonstrukce přízemí : změněna dispozic, el. rozvody, podlahy (dlažby, PVC), omítky, koupelna, WC.

Přízemí tvoří prosklená veranda (zimní zahrada), předstíh, chodba se schody do patra, obývací pokoj, kuchyň s komorou, ložnice, koupelna (sprchový kout), WC, prádelna, skladová místnost. Patro tvoří předstíh, 3+1, balkon, komora, skladová místnost, koupelna (vana), WC. Suterén tvoří 1 sklepní místnost.

Na pozemku se nachází garáž s dílnou a skladem paliva, vzrostlé ovocné stromy a také vysoký živý plot, jež zajišťuje dostatek klidu a soukromí. Dům je napojen na el. 220/380V, plyn, vodovod (má i v. studny), kanalizaci, telefon a vytápění zajišťuje ústřední topení na tuhá paliva a plyn.

Dům je prostorný a skýtá možnost i 2generačního bydlení (2x koupelna a kuchyň). V obci je dobrá občanská vybavenost (škola školka, obchody, hostince) a dobré vlakové spojení cca. 1x do hodiny Plzeň – Domažlice a zpět (vlakové zastávka téměř u domu). Domažlice 10km, Plzeň 35km.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	1083 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		110 m <sup>2</sup>
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ne
Svislé konstrukce	zděné			
Přípojky	vodovod, kanalizace, el., plyn			
Příslušenství	není			

<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>	<b>1 500 000,- Kč</b>
-----------------------------------	-----------------------

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	poloha v regionu	*	1,05
Koeficient K2:	poloha v obci	*	1,00
Koeficient K3:	stav realizace prodeje/stáří realizace	*	1,18
Koeficient K4:	technický stav konstrukcí - opotřebenění	*	1,10
Koeficient K5:	úroveň technického vybavení	*	1,10
Koeficient K6:	vliv nedokončenosti	*	1,00
Koeficient K7:	velikost pozemku	*	1,05
Koeficient K8:	subjektivní náhled/vzhled, architektura	*	1,02
<b>Celkový koeficient:</b>		/	1,61

<b>Přepočtená standardní cena:</b>	<b>931 677,02 Kč</b>
------------------------------------	----------------------

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>		
---------------------------------	--	--

Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.
----------------	-----------------	------------------

		(JCS <sub>i</sub> )	ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	270,00 m <sup>2</sup>	5 555,56 Kč/m <sup>2</sup>	3 450,66 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	180,00 m <sup>2</sup>	8 333,33 Kč/m <sup>2</sup>	5 175,98 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>



<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: řadový RD Únějovice</b>			
Adresa	345 43 Únějovice				
Popis:	1/2 ŘRD 3+1+G, Únějovice, okres Domažlice.				
Jedná se o mezonetový ŘRD, který byl postaven svépomocí v 80. letech minulého století.					
Ve spodním podlaží se nachází kuchyň, obývací pokoj a WC, v dalším podlaží ložnice, pokoj a koupelna, která je po rekonstrukci.					
V suterénu je garáž a kotelna s kotlem na tuhá paliva. Za domem je k dispozici malá zahrádka. Dům má původní dřevěná okna, nachází se na okraji obce, která leží zhruba na půli cesty mezi Klatovy a Domažlicemi blízko Kolovče - domažlicko.					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Stav objektu	Poloha	řadový vnitřní	
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu		dobry	
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	200 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha			57 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	vodovod, kanalizace, el.				
Příslušenství	není				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					<b>950 000,- Kč</b>

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	poloha v regionu	*	1,00
Koeficient K2:	poloha v obci	*	1,00
Koeficient K3:	stav realizace prodeje/stáří realizace	*	1,18
Koeficient K4:	technický stav konstrukcí - opotřebenění	*	1,05
Koeficient K5:	úroveň technického vybavení	*	1,05
Koeficient K6:	vliv nedokončenosti	*	1,00
Koeficient K7:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K8:	subjektivní náhled/vzhled, architektura	*	1,00
<b>Celkový koeficient:</b>		/	1,30
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>730 769,23 Kč</b>

**Výměry a jednotkové ceny**

Výměry objektu      Jednotkové ceny      Přepočtené jedn.

Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	(JCS <sub>i</sub> )	ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Zastavěná plocha podlaží celkem:	170,00 m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	110,00 m <sup>2</sup>	5 588,24 Kč/m <sup>2</sup>	4 298,64 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	8 636,36 Kč/m <sup>2</sup>	6 643,36 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
		0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. řadový koncový RD Křakov, Nový Dvůr	0,00	3 443,04	6 025,33	0,00	0,00
2. řadový koncový RD Blížejov	0,00	3 450,66	5 175,98	0,00	0,00
3. řadový RD Únějovice	0,00	4 298,64	6 643,36	0,00	0,00
SJC – průměr		3 731,00	5 948,00		
JCO = SJC * I <sub>o</sub>		3 358,00	5 353,00		
Výměry oceňované stavby	738,00	246,00	150,00		
CO:		826068	802950		

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} \quad \mathbf{814\,509,-\,Kč}$$

**Koncový řadový RD - výsledná cena = 814 509,- Kč**

Pozemek p.p. 1164 s příslušenstvím a součástmi

**a) Ocenění staveb**

**1.2. Příslušenství**

**a.2<sub>1</sub>) zpevněná plocha**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10:	8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Výměra:	68,00 m <sup>2</sup>
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 68,00 m <sup>2</sup> * 1 180,- Kč / m <sup>2</sup>	=	80 240,- Kč
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 - dle SKP):	*	2,2740
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,0520
<b>Plná cena:</b>	=	<b>163 160,88 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 50 = 82,000 %	-	133 791,92 Kč
	=	<b>29 368,96 Kč</b>

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
---------------------------------	---	-------

<b>Zpevněná plocha - zjištěná cena</b>	=	<b>9 789,65Kč</b>
----------------------------------------	---	-------------------

**b) Ocenění pozemků**

**b<sub>1</sub>) pozemek**

**Popis:**

Pozemek je rovinný tvarem nepravidelný a je využit z části jako účelová komunikace k řadovým RD, se kterými pak pozemek tvoří FC společně i užívaný všemi vlastníky rod. domů. V místě nekompletní IS, od centra obce asi 400m.

**Ocenění:**

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k	40 %
----------------------------------------------------------------------------------------------------	------

jejich zřízení určených:

Úprava cen: 40 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -7 %

Úprava cen: -7 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:  $40\% + -7\% * (100\% + 40\%)$  30,20 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

bez úprav

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,0520

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 <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 32 odstavec 2 - jiné pozemky - ve funkčním celku</b>						
§ 32 odstavec 2	35,-	0,40	2,1550	1,0520	30,20	41,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 2	ost. plocha	1164	450,00	41,32	18 594,-
Stavební pozemek - celkem					18 594,-
					= <b>18 594,- Kč</b>

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 3

Pozemek - zjištěná cena = **6 198,- Kč**

**cena pozemku s přísl. celkem 15 990,- Kč**

## C. Rekapitulace

### **Obvyklá cena :**

(ve smyslu zák. 151/97 Sb. )

Obvyklou cenou 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 trhu 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 ni.

### **Rodinný dům čp. 2**

OC vychází porovnáním z reduk. nabídkových cen součas. období charakterizovaném výrazně se snižující poptávkou a převisu nabídky způsobené v lokalitě trvající stagnací na trhu s domy pro bydlení.

Nicméně lokalita je na domažlicku a pro bydlení je vhodná v souvislosti s limitovanými možnostmi zajištění úvěru v návaznosti s poměrně nízkými výdělkovými schopnosti v tomto regionu.

OC samostatného pozemku se odvozuje od v místě zařitého způsobu ocenění pozemků především pro obce a st. organizace (PF ČR) – tedy způsobem zjištění ceny administrativní.

### **Výhody :**

- standardní řadový RD s prostorným bytem nyní 4+1
- poloha v obci vhodná pro klidné venkovské bydlení

### **Nevýhody**

- RD je řadovou stavbou v řadě tří shodných RD, které nejsou dobře udržovány a zčásti ani užívány majiteli
- RD s nedokonč. opravami a st. úpravami koupelen a místnosti v 1.pp a 2.np
- nekompletní IS
- prakticky bez vlastního pozemku - pro bydlení na vesnici velká nevýhoda
- přístup právně nezajištěn (komunikace vede přes cizí pozemek)

### **Komentář :**

Obvyklá cena (OC) hodnoceného RD č.p. 2 v Mířkově je stanovena na podkladě porovnání se současnými cenami řadových RD podobné polohy, velikosti a vybavení.

Jako pomocná a pro hodnocení podružná hodnota je stanovena i cena administrativní na úrovni cen aktuálně platného cen. předpisu - ta však nyní převyšuje dosahované ceny obvykle na trhu zobchodovatelné.

### **Práva a závady :**

Jsou vyznačeny na přiloženém výpisu z KN

přístupová komunikace je zčásti vedena po p.p. 693 ve vlastnictví jiné fyzické osoby – přístup právně nezajištěn ! Přístup k septiku právně nezajištěn (nedoloženo VB s právem přístupu)

jiná práva a závazky nebyly zjištěny.

RD je obydlen a je užíván majiteli.



**Technické závady :**

Nedokončené stavební úpravy! Vlhké suterénní zdivo v kotelně a uhelně - opadávající omítky.

## REKAPITULACE CEN – rodinný dům čp. 2 s pozemkem st.107

**Administrativní cena RD:**

Administrativní cena objektů:	895 550,- Kč
Administrativní cena pozemků:	6 070,- Kč
<b>Administrativní cena celkem:</b>	<b>901 620,- Kč</b>

**Věcná hodnota RD :** 1 104 540,- Kč

**Porovnávací cena RD :**

**Porovnávací cena celkem:** 814 510,- Kč

<b>Obvyklá cena RD: 800 000,- Kč</b>
------------------------------------------

slovy: osmsettisíc Kč

## REKAPITULACE CEN – pozemek p.1164 (vlastnický podíl 1/3)

**Administrativní cena pozemku č.1164 (podíl 1/3)**

Administrativní cena objektů:	9 790,- Kč
Administrativní cena pozemků:	6 200,- Kč
<b>Administrativní cena celkem:</b>	<b>15 990,- Kč</b>

<b>Obvyklá cena pozemku (podíl 1/3): 15 990,- Kč</b>
--------------------------------------------------------------

slovy: patnácttisícdevětsetdevadesát Kč

## REKAPITULACE CEN CELKOVÁ

<b>Obvyklá cena: 815 990,- Kč</b>
---------------------------------------

slovy: osmsetpatnácttisícdevětsetdevadesát Kč

V Mariánských Lázních, 28.2.2013

Ing. Jan Ryšavý  
Na Průhonu 731  
353 01 Mariánské Lázně

### D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 130-6650/2012 D1 znaleckého deníku.