

## Znalecký posudek č. 625-022/2013

O obvyklé ceně rodinného domu č.p. 49 postaveného na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i o ceně pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále o ceně zemědělské stavby drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Kšice v okrese Tachov.

### Objednatel posudku:

CLANROY a.s.  
Václavské náměstí 802/56  
110 00 Praha 1  
IČ: 26426927  
č. obj.: 2013 / N65604 / 246

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely prodeje majetku v dobrovolné dražbě.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 22.4.2013 posudek vypracoval:

Ing. Josef Holý  
Mantovská 578  
332 14 Chotěšov

Posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Chotěšově, 24.4.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění **obvyklé ceny** rodinného domu č.p. 49 postaveného na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i ceny pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále ceny zemědělské stavby drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky ze vzdušného vedení, vše v obci Kšice v okrese Tachov.

**Ocenění se provádí podle stavu ke dni 22.4.2013.**

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.4.2013

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- situační a mapové podklady z internetového serveru [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- situační a mapové podklady z internetového serveru <http://maps.google.cz>
- informace o parcele a stavbě a situace katastrální mapy z internetového serveru <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 184 ze dne 17.4.2013
- znalecký posudek č. 4223-073/2012 ze dne 27.4.2012, vypracoval Bc. Zbyněk Sova
- půdorysné schéma přízemí budovy č.p. 49 včetně popisu místností
- informace poskytnuté paní Ing. Lucíí Svobodovou z firmy CLANROY a.s. a zástupcem regionální správy majetku společnosti České dráhy a.s. panem Jahnem, skutečnosti zjištěné při místním šetření

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

- Plzeňský kraj
- okres Tachov
- obec Kšice
- katastrální území Lomnička, kód katastrálního území 634417
- list vlastnictví číslo 184

Vlastníkem rodinného domu č.p. 49 postaveného na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále zemědělské stavby drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky ze vzdušného vedení, vše v obci Kšice v okrese Tachov, je :

České dráhy a.s.  
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12  
110 15 Praha 1 - Nové Město

V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví číslo 184 není zapsáno žádné věcné břemeno ani jiné věcné právo, které by omezovalo výkon vlastnických práv.

## **5. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno podle podkladů vyjmenovaných v článku 3. části A. tohoto posudku. Nebylo poskytnuto stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí na budovu č.p. 49.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p.49 postavený na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i pozemek p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále zemědělská stavba drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky ze vzdušného vedení, vše v obci Kšice v okrese Tachov.

Předmětné nemovitosti se nachází v osadě Rochlov, která je 2 kilometry severně od obce Lomnička, a obec Lomnička je severně od obce Kšice, pod kterou Lomnička spadá. V obci Lomnička je zastávka železnice veřejné hromadné dopravy, do osady Rochlov již železnice nevede. Další nejbližší železniční zastávka je v obci Cebiv, zde je i základní škola.

Obec Kšice má 215 obyvatel, v tom jsou i obyvatelé obce Lomnička a osady Rochlov. V Rochlově je několik rodinných domů, jsou zde zemědělské stavby nyní již převážně neužívané. Za prací, do školy, do zaměstnání se musí dojíždět.

## **7. Obsah posudku**

- a) Hlavní stavby
  - 1) Rodinný dům č.p. 49
  - 2) Drůbežárna
- b) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Tachov

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

#### a) Hlavní stavby

##### a.1) Rodinný dům č.p. 49 – § 5

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p.49 postavený na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i pozemek p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále zemědělská stavba drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky ze vzdušného vedení, vše v obci Kšice v okrese Tachov.

Předmětné nemovitosti se nachází v osadě Rochlov, která je 2 kilometry severně od obce Lomnička, a obec Lomnička je severně od obce Kšice, pod kterou Lomnička spadá. V obci Lomnička je zastávka železnice veřejné hromadné dopravy, do osady Rochlov již železnice nevede. Další nejbližší železniční zastávka je v obci Cebiv, zde je i základní škola.

Budova č.p. 49 zřejmě původně bývala sociálním, kancelářským a ubytovacím zázemím pro zemělskou výrobu (drůbežárna, chov prasat). Následně byla budova adaptována pro bydlení, obsahuje dvě bytové jednotky velikosti 1+3 a 1+4. V současné době je užívaná pouze část s bytem 1+3. Obdélníkový půdorys budovy se směrem k budově drůbežárny rozšiřuje a navazuje na budovu drůbežárny. Tato rozšířená část je provázána s budovou drůbežárny, není započtena do objemu budovy č.p. 49. Zde bývala zřejmě umývárna a WC, nyní již roky neužívané a zdevastované. Rodinný dům č.p. 49 je zděný samostatně stojící budova se sedlovou střechou. Dům má malý sklep, v I. nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky se skladovými místnostmi, s kotelnou a s uhelnou. Vytápění kotlem na tuhá paliva, a to pouze obývaná část. Druhá část budovy je bez kotle a nevytápěná. V neobývaném bytě chybí umývadlo, vodovodní baterie včetně přípojovacího potrubí. Protože je obvodové zdivo tl. 0,3 metru, jsou v koupelně ještě kamna na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem, nedaleko bojleru jsou praskliny ve zdivu. Střecha sedlová, krov z dřevěných sbíjených vazníků, střešní krytina z plechových šablon na prkenné bednění. Střechou na několika místech zatéká. Do zdiva vzlíná vlhkost, mimo jiné ze svislých dešťových svodů odvádějících dešťové vody k základům. Splaškové odpadní vody jsou svedené do žumpy. Zásobování vodou je ze studny i z vodovodní přípojky z veřejného vodovodu. Vodárna Darling je v malém sklepe.

Celkově je budova neudržovaná zchátralá, vnitřní rozvody na hranici životnosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,150

**Koeficient prodejnosti:** 0,932 (Rodinné domy)

#### Podlaží:

1. nadzemní podlaží

Výška:

3,00 m

Zastavěná plocha: 35,0×8,5

= 297,50 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1. nadzemní 3,00 × 35,0×8,5

podlaží

= 892,50 m<sup>3</sup>

sklep 6,0×1,9×2,3

= 26,22 m<sup>3</sup>

střešní prostor 35,0×8,5×1,55/2

= 230,56 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem:

= 1 149,28 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové pasy, vzlíná vlhkost	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zdivo 0,3 metru	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – rovný podhled	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – sedlová, krov ze sbíjených vazníků	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechové šablony	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozink. plech	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední, kotel na tuhá paliva – není	5,20 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – el. bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – není	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umývadlo	4,10 %	Standardní	75 % Nevyskytuje se 25 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
25. Záchod	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 8,20 \%$	- 0,0443
2. Zdivo	$-0,54 \times 21,20 \%$	- 0,1145
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
16. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \% \times 50 \%$	- 0,0260
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
24. Vnitřní vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 4,10 \% \times 25 \%$	- 0,0103
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,7609</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena:		2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,7609
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1500
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	0,9320
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 967,81 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b>	<b>1 149,28 m<sup>3</sup> × 2 967,81 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>= 3 410 844,68 Kč</b>

#### Určení opotřebení analytickou metodou:

##### Konstrukce:

1. Základy – podstandardní		
$63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$		
$78,750 \% \times 8,20 \% \times 0,46 / 0,7609$	+	3,904 %
2. Zdivo – podstandardní		
$63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$		
$78,750 \% \times 21,20 \% \times 0,46 / 0,7609$	+	10,093 %
3. Stropy – standardní		
$63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$		
$78,750 \% \times 7,90 \% / 0,7609$	+	8,176 %
4. Střecha – standardní		
$63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$		
$78,750 \% \times 7,30 \% / 0,7609$	+	7,555 %
5. Krytina – standardní		
$63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$		
$90,000 \% \times 3,40 \% / 0,7609$	+	4,022 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
$96,923 \% \times 0,90 \% / 0,7609$	+	1,146 %
7. Vnitřní omítky – standardní		
$63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$		
$90,000 \% \times 5,80 \% / 0,7609$	+	6,860 %
8. Fasádní omítky – standardní		
$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		

	$96,923 \% \times 2,80 \% / 0,7609$	+	3,567 %
10. Vnitřní obklady – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 2,30 \% / 0,7609$	+	2,930 %
11. Schody – standardní	$63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 1,00 \% / 0,7609$	+	1,183 %
12. Dveře – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 3,20 \% / 0,7609$	+	4,076 %
13. Okna – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 5,20 \% / 0,7609$	+	6,624 %
14. Podlahy obytných místností – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 2,20 \% / 0,7609$	+	2,802 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 1,00 \% / 0,7609$	+	1,274 %
16. Vytápění – standardní 50 %	$28 / (28 + 2) \times 100 = 93,333 \%$		
	$93,333 \% \times 5,20 \% \times 50 \% / 0,7609$	+	3,189 %
17. Elektroinstalace – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 4,30 \% / 0,7609$	+	5,477 %
18. Bleskosvod – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 0,60 \% / 0,7609$	+	0,764 %
19. Rozvod vody – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 3,20 \% / 0,7609$	+	4,076 %
20. Zdroj teplé vody – standardní	$20 / (20 + 2) \times 100 = 90,909 \%$		
	$90,909 \% \times 1,90 \% / 0,7609$	+	2,270 %
22. Kanalizace – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 3,10 \% / 0,7609$	+	3,949 %
23. Vybavení kuchyně – standardní	$30 / (30 + 2) \times 100 = 93,750 \%$		
	$93,750 \% \times 0,50 \% / 0,7609$	+	0,616 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 75 %	$30 / (30 + 2) \times 100 = 93,750 \%$		
	$93,750 \% \times 4,10 \% \times 75 \% / 0,7609$	+	3,789 %
25. Záchod – standardní	$30 / (30 + 1) \times 100 = 96,774 \%$		
	$96,774 \% \times 0,30 \% / 0,7609$	+	0,382 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	88,713 %
Odpočet opotřebení: 3 410 844,68 Kč × 88,713 %		-	3 025 862,64 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		=	<b>384 982,04 Kč</b>

Rodinný dům č.p. 49 – zjištěná cena:

384 982,04 Kč

### a.2) Drůbežárna – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** O<sub>2</sub>, budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127131 Budovy pro živočišnou produkci

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,165

**Koeficient prodejnosti:** 0,437 (Zemědělství)

#### Podlaží:

1. nadzemní podlaží

Výška: = 2,30 m

Zastavěná plocha: 36,5×4,9 = 178,85 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,30 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 178,85 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1. nadzemní 2,30 × 36,5×4,9 podlaží = 411,35 m<sup>3</sup>

střešní prostor 36,5×4,9×0,55/2 = 49,18 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 460,53 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	10,80 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	25,60 %	Standardní
3. Stropy	11,70 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,30 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Podstandardní
12. Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	7,00 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	2,40 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,30 %	Nevyskytuje se



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 10,80 \%$	- 0,0583
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
11. Dveře	$-0,54 \times 2,40 \%$	- 0,0130
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 7,00 \%$	- 0,0378
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	- 0,0530
		<hr/>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,7229</b>

Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :** **0,8000**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 695,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :	×	0,9569
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :	×	1,2130
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8000
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1650
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	0,4370
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>1 889,73 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> $460,53 \text{ m}^3 \times 1 889,73 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>870 277,36 Kč</b>

#### Určení opotřebení analytickou metodou:

##### Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – podstandardní  
 $63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$   
 $78,750 \% \times 10,80 \% \times 0,46 / 0,7229$  + 5,412 %
- Svislé konstrukce – standardní  
 $63 / (63 + 17) \times 100 = 78,750 \%$   
 $78,750 \% \times 25,60 \% / 0,7229$  + 27,888 %
- Stropy – standardní  
 $63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$   
 $90,000 \% \times 11,70 \% / 0,7229$  + 14,566 %
- Krov, střecha – standardní

	$63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 6,90 \% / 0,7229$	+	8,590 %
5. Krytiny střech – standardní	$63 / (63 + 7) \times 100 = 90,000 \%$		
	$90,000 \% \times 2,80 \% / 0,7229$	+	3,486 %
6. Klempířské konstrukce – standardní	$50 / (50 + 2) \times 100 = 96,154 \%$		
	$96,154 \% \times 0,70 \% / 0,7229$	+	0,931 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 4,40 \% / 0,7229$	+	5,899 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 3,10 \% / 0,7229$	+	4,156 %
11. Dveře – podstandardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 2,40 \% \times 0,46 / 0,7229$	+	1,480 %
13. Okna – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 4,30 \% / 0,7229$	+	5,765 %
14. Povrchy podlah – standardní	$63 / (63 + 2) \times 100 = 96,923 \%$		
	$96,923 \% \times 3,20 \% / 0,7229$	+	4,290 %
16. Elektroinstalace – podstandardní	$63 / (63 + 1) \times 100 = 98,438 \%$		
	$98,438 \% \times 7,00 \% \times 0,46 / 0,7229$	+	4,385 %
17. Bleskosvod – standardní	$63 / (63 + 1) \times 100 = 98,438 \%$		
	$98,438 \% \times 0,30 \% / 0,7229$	+	0,409 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	87,257 %
Odpčet opotřebení: 870 277,36 Kč × 87,257 %		-	759 377,92 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		=	<b>110 899,44 Kč</b>

**Drůbežárna – zjištěná cena:**

**110 899,44 Kč**

## b) Pozemky – § 28

Předmětem ocenění je pozemek p.č. St. 79/2 k.ú. Lomnička, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p. 49.

Pozemek lze připojit na elektrickou energii, na veřejný vodovod pitné vody. Zemní plyn v místě není. Splaškové odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Přístup a příjezd je po nezpevněné cestě. pozemek je jiného vlastníka (Česká republika - Státní pozemkový úřad).

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 215 obyvatel v obci.

### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	10 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy – více než 1,5 km	-	5 %	
Negativní účinky okolí	-	5 %	
Úprava celkem:	-	27 %	×
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)			×
			0,730
			2,150
			0,932

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	79/2	331	35,-	51,1971	16 946,24

**Pozemky – zjištěná cena:**

**16 946,24 Kč**

## C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 331 m<sup>2</sup>

### Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby	
1) Rodinný dům č.p. 49	384 982,04 Kč
2) Drůbežárna	110 899,44 Kč
b) Pozemky	16 946,24 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>512 827,72 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>512 830,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 512 830,- Kč**

### Poznámka :

Zde uvedená zjištěná administrativní cena není výslednou cenou obvyklou. Jedná se o část znaleckého posudku s výpočtem věcné hodnoty majetku analytickou metodou dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb. Takto zjištěná cena má pouze podpůrný charakter.

Venkovní úpravy jako např. elektrická přípojka, žumpa včetně připojovacího potrubí, vodovodní přípojka, dále i studna, nebyly samostatně oceňovány, budou zahrnuty ve výsledné zjištěné ceně nemovitého majetku.

## II. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda pro ocenění nemovitostí je založena na porovnání předmětných oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu nebo se formou inzerce na trhu nabízejí. Porovnávací metoda dává přesnější obraz o skutečné tržní hodnotě oceňovaných nemovitostí a realizovatelných cenách. Vychází se z informací a nabídek realitních kanceláří, z informací na internetu, ze znalostí o realizovaných prodejích podobných nemovitostí, z konzultace s realitním makléřem. Převážně se vychází z inzertních nabídek, neboť realitní kanceláře jsou většinou vázány klientskou smluvní povinností mlčenlivosti o realizovaných cenách.

Rodinný dům č.p. 49 včetně pozemku druhu zastavěná plocha a včetně budovy bývalé drůbežárny se nabízel v dražbě za vyvolávací cenu 190 000,- Kč. A nikdo neprojevil zájem. Je tedy logické, že tržní hodnota – obvyklá cena předmětného nemovitého majetku bude nižší. Mimo jiné i z důvodu existence nájemní smlouvy s uživatele předmětného rodinného domu, tedy zájemce o koupi bude muset koupit dům se závazkem nájemního vztahu. Měsíční nájemné činí 1788,- Kč, což není výše nájmu umožňující reprodukci a údržbu nemovitého majetku. Dalším významným faktorem je odloučená poloha osady Rochlov, vyšší nezaměstnanost v okrese, odliv obyvatel do větších měst. Je nutno si uvědomit stav současného realitního trhu. Na trhu je výrazný převis nabídky starších nemovitostí nad poptávkou po nich. Menší realitní kanceláře v posledních dvou letech zanikly, v současnosti můžeme vidět krachy větších realitních kanceláří.

### Příklady aktuální situace na realitním trhu viz níže :

#### Za první :

Aktuálně se nabízí na internetových realitních serverech prodej rodinného domu 1+5 v obci Stříbro (viz následující strana). Budova je zděná, přízemní, řadová. Budova vyžaduje investice do vnitřních rozvodů, podlah, vybavení. Nabídková cena činí 900 000,- Kč.

#### Za druhé :

Aktuálně se nabízí na internetových realitních serverech prodej rodinného domu 1+4 v obci Chodský Újezd u Tachova (viz následující strana). Budova je zděná, přízemní, samostatně stojící. Budova je ihned k užívání. Nabídková cena činí 690 000,- Kč. V obci Chodský Újezd je obecní úřad, pošta, zdravotnické středisko, zastávka autobusu veřejné hromadné dopravy.

### Porovnání předmětných oceňovaných nemovitostí :

	Lomnička - Rochlov	Chodský Újezd
prodejní vyjednávací cenová rezerva, odměna RK		0,8
užitná plocha	1	0,5
užitná hodnota, vybavenost	1	5,0
stavebně-technický stav	1	2,0
okolí, poloha v obci	1	10,0
rizika, jistota investice	1	10,0
	5,0	27,5

Výpočet :  $690000 \times 0,8 / 27,5 \times 5,0 = 100\,364,- \text{ Kč}$

**Hodnota předmětných nemovitostí zjištěná pomocí porovnávací metody činí 100 364,- Kč.**

## Prodej, rodinný dům 5+1, Stříbro



[Kontaktovat prodejce](#)

[Zpět na výpis inzerátů](#)

[Před](#)

Cena  
**900 000 Kč** za nemovitost



[To se mi líbí](#) [Poslat](#) [Zaregistrujte se a prohlédněte](#)

ID zakázky	RAJREALIT-317605
Stav zakázky	Aktivní
Poslední úprava	16 4 2013
Vloženo	16 4 2013
Typ	Prodej
Kategorie	Domy
Podkategorie	Rodinné domy
Umístění objektu	Centrum obce
Poloha objektu	Řadový
Zastavba	Obytná
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová

## Chodský Újezd u Tachova RD 4+1 s možností podnikání,

## Prodej, rodinný dům, Chodský Újezd, 1 m<sup>2</sup>



[Kontaktovat prodejce](#)

[Zpět na výpis inzerátů](#)

[Předch](#)

Cena  
**690 000 Kč** za nemovitost



[To se mi líbí](#) [Poslat](#) [Zaregistrujte se a prohlédněte si](#)

ID zakázky	RAJREALIT-0170
Stav zakázky	Aktivní
Poslední úprava	6 4 2013
Vloženo	3 4 2013
Typ	Prodej
Kategorie	Domy
Podkategorie	Rodinné domy
Lokalita	Chodský Újezd (Okres Tachov) <a href="#">info</a>
Umístění objektu	Centrum obce
Poloha objektu	Samostatný
Zastavba	Obchodní
Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová

Jméno a příjmení:

E-mail:



### III. Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny

Na základě výpočtu hodnoty majetku administrativní analytickou metodou dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. v jejím platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, jsme obdrželi hodnotu majetku ve výši 512 830,- Kč. Protože definice obvyklé ceny klade důraz na porovnání zrealizovaných prodejů obdobných nemovitostí v daném místě a čase za obvyklých obchodních podmínek, nebo aktuální nabídky na realitním trhu, tímto způsobem byla zjišťována obvyklá cena – tržní hodnota pro předmětné nemovitosti, a to ve výsledné výši 100 364,- Kč.

Je nutno si uvědomit stav současného realitního trhu. Na trhu je výrazný převis nabídky starších nemovitostí nad poptávkou po nich. Menší realitní kanceláře v posledních dvou letech zanikly, v současnosti můžeme vidět krachy větších realitních kanceláří. Z malých obcí okresu Tachov se mladí lidé stěhují za prací, za vybaveností z hlediska služeb, kultury, zdravotnického zabezpečení, do větších měst jako např. Stříbro nebo Tachov.

Rodinný dům č.p. 49 včetně pozemku druhu zastavěná plocha a včetně budovy bývalé drůbežárny se nabízel v dražbě za vyvolávací cenu 190 000,- Kč. A nikdo neprojevil zájem. Je tedy logické, že tržní hodnota – obvyklá cena předmětného nemovitého majetku bude nižší. Mimo jiné i z důvodu existence nájemní smlouvy s uživatele předmětného rodinného domu, tedy zájemce o koupi bude muset koupit dům se závazkem nájemního vztahu. Měsíční nájemné činí 1788,- Kč, což není výše nájmu umožňující reprodukci a údržbu nemovitého majetku. Dalším významným faktorem je odloučená poloha osady Rochlov, vyšší nezaměstnanost v okrese, odliv obyvatel do větších měst. Dalším negativním faktorem je zde přístup a příjezd po pozemku jiného vlastníka, tímto vlastníkem je ČR – Státní pozemkový úřad, což bude nutno nájemní smlouvou nebo smlouvou o zřízení věcného břemena uvést do právního stavu. Studna, žumpa i vodovodní přípojka je rovněž na pozemku jiného vlastníka, tímto vlastníkem je ČR – Státní pozemkový úřad. Stavba bývalé drůbežárny je rovněž na pozemku jiného vlastníka, tímto vlastníkem je ČR – Správa železniční a dopravní cesty.


#### Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny majetku :

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 49 postaveného na pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička, jako i cena pozemku p.č. st. 79/2 k.ú. Lomnička - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 331 m<sup>2</sup>, dále včetně ceny zemědělské stavby drůbežárny na pozemku p.č. st. 79/1 k.ú. Lomnička (pozemek jiného vlastníka), a to včetně studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Kšice v okrese Tachov

**je stanovena ve výši : 100 000,-- Kč**

(slovy : jednostotisíckorunčeských).

V Chotěšově, 24.4.2013



Ing. Josef Holý  
Mantovská 578  
332 14 Chotěšov

#### IV. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako držitel koncesní listiny evidenční číslo 340700-10624 ze dne 17.09.2001 pro předmět podnikání „oceňování majetku pro věci nemovité“, vydané na základě rozhodnutí Okresního živnostenského úřadu Okresního úřadu Plzeň – sever č.j. : ŽÚ/3558/01 ze dne 13.09.2001, na základě souhlasného stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu ČR č.j. : 38010/01/4100 ze dne 10.09.2001, a na základě jmenování rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.05.2001 č.j. Spr 938/00 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Jako znalec jsem zapsán do seznamu soudních znalců a tlumočnicků Krajského soudu v Plzni.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 625-022/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 022/2013 podle připojené likvidace.

**Osvědčuji, že v současné době a ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání souvisejícího se zpracovaným posudkem; výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách posudku.**

V Chotěšově, 24.4.2013

Ing. Josef Holý  
Mantovská 578  
332 14 Chotěšov

#### Prohlášení

Prohlašuji, že jsem znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10. 5. 2001 č.j. Spr 938/00 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a na důkaz toho přikládám otisk svého znaleckého razítka.



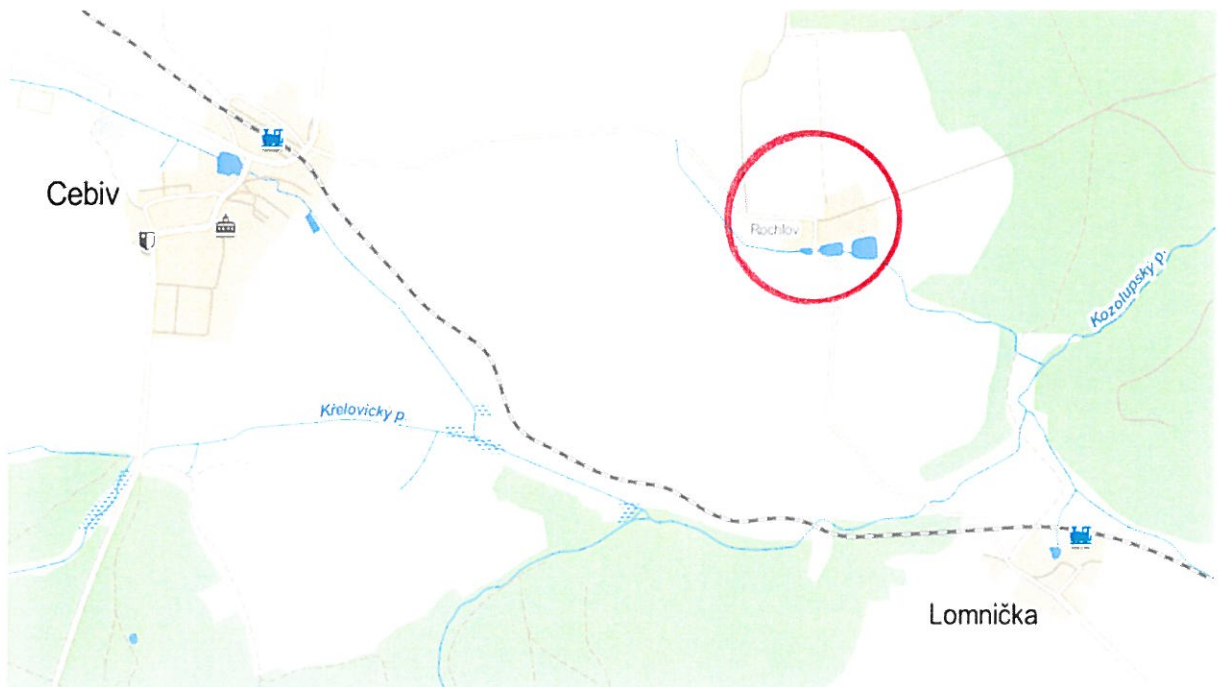
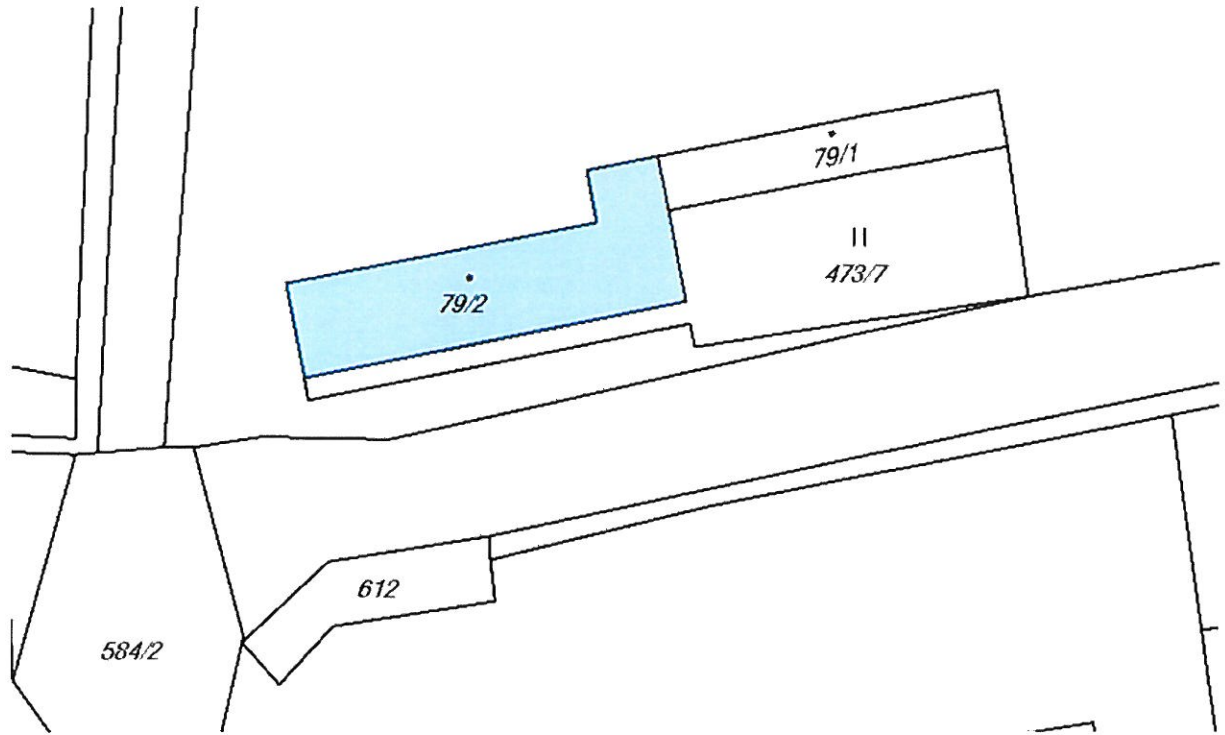


## V. Seznam příloh

• situace	1 strana
• kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 184 ze dne 17.4.2013	1 strana
• schéma přízemí budovy č.p. 49	1 strana
• popis místností budovy č.p. 49	1 strana
• foto	2 strany

## VI. Obsah posudku

Úvod a nález	str. 1
Hodnota metodou dle vyhlášky	str. 4
Porovnávací metoda	str. 13
Závěrečné vyhodnocení	str. 15
Znalecká doložka	str. 16
Seznam příloh	str. 17
Obsah posudku	str. 17



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2013 15:55:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560979 Kšice

Kat.území: 634417 Lomnička

List vlastnictví: 184

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

**A Vlastník, jiný oprávněný** Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 70994226

---

**B Nemovitosti**

Pozemky

---

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 79/2 331 zastavěná plocha a nádvoří

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Lomnička, č.p. 49

rod.dům

St. 79/2

bez čp/če

zem.stav

St. 79/1, LV:125

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

---

**D Jiné zápisy**

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 79/2

Z-8678/2011-410

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-4402/2004-410

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

---

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.04.2013 15:59:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

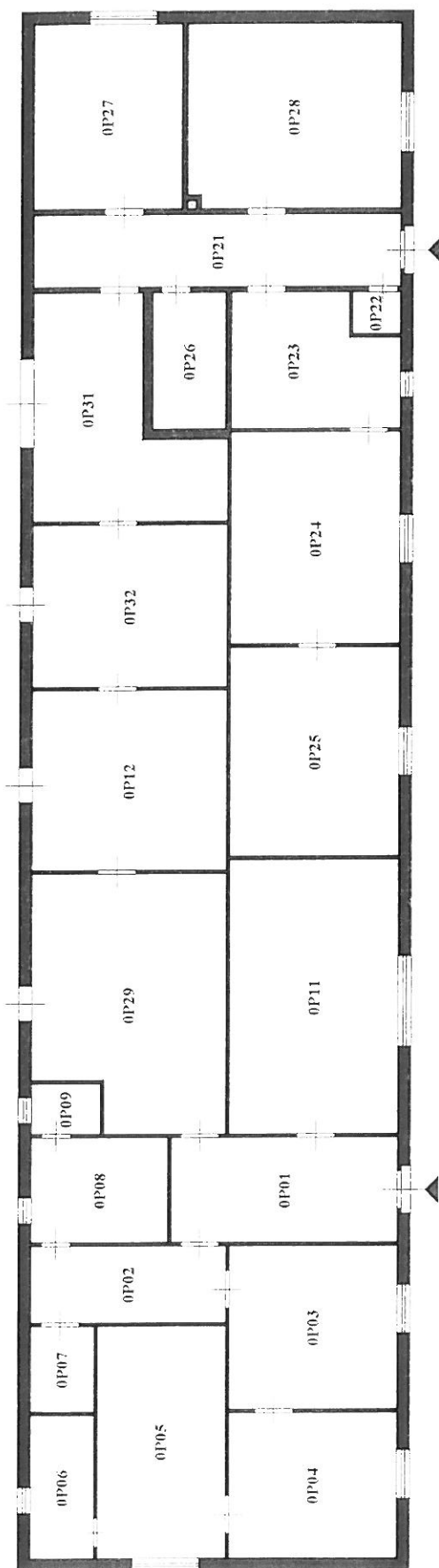
Podpis, razítko:

5000166895

RE 341

Lomnička 49 - RD, 2 b.j.

prizemi 0P01 - 0P32



## POPIS MÍSTNOSTÍ BUDOVY č.p. 49

0P01	chodba
0P02	předsíň
0P03	pokoj
0P04	pokoj
0P05	kuchyň
0P06	sklad
0P07	úklidová místnost
0P08	komora
0P09	WC
0P11	pokoj
0P12	sklad
0P21	chodba
0P22	WC
0P23	kuchyň
0P24	pokoj
0P25	pokoj
0P26	koupelna
0P27	pokoj
0P28	pokoj
0P29	sklad
0P31	uhelna
0P32	kotelna







