

ZNALECKÝ POSUDEK č. 01/07/2018

Předmětem ocenění je RD č.p. 191, který je součástí pozemku parc.č. St.261 a dále pozemek parc.č. 1467/2, vše v jednotném funkčním celku a včetně veškerého příslušenství, zapsané v KN na LV č. 319 a č. 1615 pro k.ú. Zbiroh (č.791504) v obci Zbiroh (č.560260).



Objednatel posudku:

Ostravská aukční síň s.r.o.
Poděbradova 909/909
702 00 Moravská Ostrava a Přívoz

Účel posudku:

veřejná dobrovolná dražba

Znalecký úkol:

určení tržní hodnoty

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Šneberger
Hybešova 363
337 01 Rokycany

Posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny přílohy a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních.

V Rokycanech dne 14.8.2018.

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

a)

- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu), včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 319 pro k.ú. Zbiroh (č. 791504) v obci Zbiroh (č. 560260)
- LV č. 1615 pro k.ú. Zbiroh (č. 791504) v obci Zbiroh (č. 560260)
- kopie katastrální mapy

c) zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze

d)

- informace a údaje sdělené vlastníkem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 319 pro k.ú. Zbiroh (č. 791504) v obci Zbiroh (č. 560260)

1/1 SJM Sirotek Václav a Sirotková Věra

LV č. 1615 pro k.ú. Zbiroh (č. 791504) v obci Zbiroh (č. 560260)

1/1 Sirotek Václav

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni prohlídky, tj. 30.7.2018.

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 319 a č. 1615, v k.ú. Zbiroh. Jedná se o objekt rodinného domu č.p.191, který je součástí pozemku parc.č. St.261 a dále s pozemkem parc.č. 1467/2, vše včetně součástí a veškerého příslušenství. Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o tržní hodnotě (také obvyklé nebo obecné hodnotě) nemovitosti za účelem veřejné dobrovolné dražby. Ocenění je provedeno k datu místního šetření. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti současného vlastníka nemovitosti.

Věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv:

Dle přeloženého LV č. 319 a č. 1615 ze dne 19.7.2018 a dle údajů z dálkového přístupu do KN se k oceňované nemovitosti nevztahuje žádné zástavní právo, břemeno ani jiná omezení vlastnických práv. Případné závazky, vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyly zjištěny a ani na ně zpracovatel nebyl upozorněn.

Nájemní vztahy:

Ke dni ocenění není nemovitost v žádném svém rozsahu pronajímána.

Zpracovateli nejsou známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitosti.

Podmínky ocenění:

Zpracovatel ocenění zohledňuje veškeré známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry a vychází z faktu, že veškeré získané informace a předložené podklady jsou pravdivé a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Stanovená tržní hodnota oceňované nemovitosti je dána pro podmínky trhu platné k datu této zprávy.

Metody ocenění:

Pro stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti je v ocenění použita zejména porovnávací metoda, která nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu nemovitostí v dané oblasti. Výsledky z nákladové metody vychází z aktuálně platného oceňovacího předpisu a mají především informativní charakter.

Analýza

Při ocenění nemovitosti lze vyjít v zásadě ze tří přístupů:

a) Přístup substanční (nákladový) -

v běžném případě koupě nemovitosti by daná hodnota představovala hraniční cenu pro budoucího investora (porovnává příležitost varianty koupě pozemku s následnou výstavbou), tržní hodnota se většinou pohybuje pod pořizovací cenou pozemků + staveb, protože se musí odečíst funkční a provozní nedostatky, nedodělky, případně právní závady a zátěže. Pro nákladový přístup pro ocenění stavby byla použita příslušná prováděcí vyhláška k zákonu č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších novel (zákon o oceňování majetku) bez použití příslušného Kp (koeficient prodejnosti pro dané území), tedy reprodukční cena stavby.

b) Přístup výnosový -

se opírá o předpokládané výnosy nemovitosti jako investice, Zájemce o nemovitost ji nepotřebuje k osobnímu užívání ani k podnikání, chápe ji jako finanční investici, pravděpodobně nejbližší ekvivalent je dlouhodobý dluhopis. Výsledkem výpočtu je výnosová hodnota nemovitosti, založená na očekávaném prospěchu nemovitosti jako celku (pozemek se stavbou), výjimečně je chápána jako prospěch z pozemku a prospěch ze stavby.

c) Přístup tržního porovnání -

předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít.

Data o realizovaných cenách obdobných nebo srovnatelných nemovitostí poskytují pracoviště KN od 1.1.2016 placeným dálkovým přístupem. V případě malého počtu realizovaných cen je možno použít nabídkovou databázi realitní serverů z internetu, sníženou o nabídkovou srážku.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

(1) Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

2) **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) **Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.**

Ocenění

Porovnávací ocenění pozemků zhodnocených stavbou nebo stavby na pozemku jiného vlastníka - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{nem} ... výměra nemovitosti

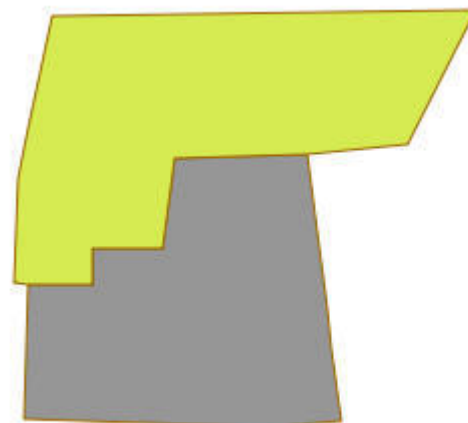
K_f ... cenotvorný koeficient

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina RD s pozemky (jednotný funkční celek)

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
261	Zbiroh	319	zast. pl.	287 m ²
1467/2	Zbiroh	1615	zahrada	329 m ²
Celkem:				616 m ²



Pozemek číslo 261 o výměře 287 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	261
Katastr:	Zbiroh
List vlastnictví:	319
Obec:	Zbiroh
Okres:	Rokycany
Skupina:	RD s pozemky (jednotný funkční celek)
Výměra:	287 m ²
GPS:	49°51'22.887"N, 13°46'9.099"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Cena obvyklá : 1 050 Kč/m²

Výměra pozemku: 287 m²

Cena obvyklá za celý pozemek: 1 050 × 287 = **301 350 Kč**

Stavby obecné

RD č.p. 191

ZC - Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle přílohy č.11

CZ-CC: 111,1121,1122

Stavba: B - zděná

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do ½ zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Plochá, resp. krov neumožňuje zřízení podkroví

Podkroví: Nevyužité

ZC = **2 150.00 Kč**

Části prostoru:

-1 PP, -1S 1.PP

Podlahová plocha:	10.00 m ²
Zastavěná plocha:	13.00 m ²
Výška:	2.10 m
Obestavěný prostor:	(13)*(2.1) = 27.30 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	3.16 %

1 NP 1.NP

Podlahová plocha:	100.10 m ²
Zastavěná plocha:	136.00 m ²
Výška:	2.52 m
Obestavěný prostor:	(136)*(2.52) = 342.72 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	39.63 %

1 NP navazující dílna/garáž

Podlahová plocha:	16.20 m ²
Zastavěná plocha:	21.00 m ²
Výška:	2.90 m
Obestavěný prostor:	(21)*(2.9) = 60.90 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	7.04 %

2 NP 2.NP

Podlahová plocha:	106.80 m ²
Zastavěná plocha:	136.00 m ²
Výška:	2.52 m
Obestavěný prostor:	(136)*(2.52) = 342.72 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	39.63 %

2 NP zastřešení

Zastavěná plocha:	136.00 m ²
Výška:	0.67 m
Obestavěný prostor:	(136)*(0.67) = 91.12 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	10.54 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započítatelná plocha	Obestavěný prostor
-1 PP, -1S	13.00 m ²	10.00 m ²	5.00 m ³	27.30 m ³
1 NP	157.00 m ²	116.30 m ²	100.10 m ³	403.62 m ³
2 NP	272.00 m ²	106.80 m ²	106.80 m ³	433.84 m ³
	Ø 147.33 m ²			
Součty:	442.00 m ²	233.10 m ²	211.90	864.76 m ³
pro porov. oc.:	442.00 m ²	233.10 m ²	211.90	864.76 m ³

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

$n = -0.108$... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením
 $K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.108) = \mathbf{0.94168}$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Standardní	Popis
1. Základy včetně zemních prací	0.071	Standardní	
2. Svislé konstrukce	0.223	Standardní	
3. Stropy	0.084	Standardní	
4. Zastřešení mimo krytinu	0.052	Standardní	
5. Krytiny střech	0.032	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0.008	Standardní	
7. Vnitřní omítky	0.062	Standardní	
8. Fasádní omítky	0.031	Standardní	
9. Vnější obklady	0.004	Standardní	
10. Vnitřní obklady	0.023	Standardní	
11. Schody	0.024	Standardní	
12. Dveře	0.033	Standardní	
13. Okna	0.052	Podstandardní	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	0.022	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	0.011	Standardní	
16. Vytápění	0.044	Standardní	
17. Elektroinstalace	0.041	Standardní	
18. Bleskosvod	0.006	Standardní	
19. Rozvod vody	0.03	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	0.018	Standardní	
21. Instalace plynu	0.005	Standardní	
22. Kanalizace	0.028	Standardní	
23. Vybavení kuchyní	0.005	Podstandardní	v přízemí jednoduché vybavení, v patře vybavení chybí
24. Vnitřní hygienické vybavení	0.051	Podstandardní	původní
25. Záchod	0.004	Standardní	
26. Ostatní	0.036	Standardní	
27. Přebývajících konstrukce	0 Kč	0	
n = -0.108			

ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 13

ZC = 2 150.00 ... základní cena

K4 = 0.94168 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 1 ... koeficient polohový

Ki = 2.194 ... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki = 2\,150.00 \times 0.94168 \times 1 \times 2.194 = \mathbf{4\,442.00\,Kč}$

Lineární opotřebení

B = 58 let ... stáří

C = 113 let ... celková životnost

Opotřebení = $B / C \times 100 = 58 \text{ let} / 113 \text{ let} = \mathbf{51.33\%}$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 4 442.00 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 864.76 ... počet měrných jednotek stavby

o = 51.33 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 4 442.00 × 864.76 × (1 - 51.33/100) = **1 869 641.20 Kč**

Součásti a příslušenství stavby RD č.p. 191 :

Stavby obecné garáž

ZC - Základní cena garáže podle přílohy č.13

CZ-CC: 1274

Stavba: B - zděná v tl. 15 cm a více, montovaná, železobetonová

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do ½ zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Plochá, resp. krov neumožňuje zřízení podkroví

ZC = **1 375.00 Kč**

Části prostoru:

1 NP **garáž, vč. zastřešení**

Zastavěná plocha: 22.00 m²

Výška: 2.60 m

Obestavěný prostor: (22)*(2.6) = 57.20 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započítatelná plocha	Obestavěný prostor
1 NP	22.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	57.20 m ³
	Ø 22.00 m ²			
Součty:	22.00 m ²	0.00 m ²	0.00	57.20 m ³
pro porov. oc.:	22.00 m ²	0.00 m ²	0.00	57.20 m ³

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

n = - ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený
0.025928 o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

K4 = 1 + (0,54 × n) = 1 + (0,54 × -0.025928) = **0.985999**

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Popis
1. Základy	0.062	Standardní
2. Obvodové stěny	0.301	Standardní
3. Stropy	0.262	Standardní
5. Krytina	0.057	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0.029	Standardní
7. Úpravy povrchů	0.048	Standardní
8. Dveře	0.027	Standardní
9. Okna	0.014	Chybí
10. Vrata	0.068	Standardní
11. Podlahy	0.072	Standardní
12. Elektroinstalace	0.06	Standardní
27. Přebývajíc konstrukce	0 Kč 0	
	n = -0.025928	

ZCU - Základní cena upravená garáže podle § 15

ZC = 1 375.00 ... základní cena

K4 = 0.985999 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 1 ... koeficient polohový

$K_i = 2.142$... koeficient změny cen

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i = 1\,375.00 \times 0.985999 \times 1 \times 2.142 = 2\,904.01$$

Lineární opotřebení

$B = 48$ let ... stáří

$C = 80$ let ... celková životnost

$$\text{Opotřebení} = B / C \times 100 = 48 \text{ let} / 80 \text{ let} = 60 \%$$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

$ZCU = 2\,904.01$... základní cena upravená stavby

$P_{mj} = 57.2$... počet měrných jednotek stavby

$o = 60 \%$... opotřebení stavby

$$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 2\,904.01 \times 57.2 \times (1 - 60/100) = 66\,443.82 \text{ Kč}$$

Cena CSN: 66 443.82 Kč

Součásti a příslušenství stavby RD č.p. 191 :	CSN (§11)	CS (§10)
Stavby obecné	66 443.82 Kč	50 165.09 Kč
Celkem:	66 443.82 Kč	50 165.09 Kč

Cena stavby RD č.p. 191 CSN včetně součástí a příslušenství: 1 869 641.20 + 66 443.82 = 1 936 085.02 Kč

Cena CSN: 1 936 085.02 Kč

Garáž

ZC - Základní cena garáže podle přílohy č.13

CZ-CC: 1274

Stavba: B - zděná v tl. 15 cm a více, montovaná, železobetonová

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Plochá, resp. krov neumožňuje zřízení podkroví

ZC = 1 375.00 Kč

Části prostoru:

1 NP **garáž**

Podlahová plocha: 17.00 m²

Zastavěná plocha: 24.00 m²

Výška: 2.50 m

Obestavěný prostor: (24)*(2.5) = 60.00 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započítatelná plocha	Obestavěný prostor
1 NP	24.00 m ²	17.00 m ²	0.00 m ³	60.00 m ³
	Ø 24.00 m ²			
Součty:	24.00 m ²	17.00 m ²	0.00	60.00 m ³
pro porov. oc.:	24.00 m ²	17.00 m ²	0.00	60.00 m ³

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

$n = -0.025928$... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.025928) = 0.985999$$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Popis
-----------------------	------------	-------

1. Základy	0.062	Standardní
2. Obvodové stěny	0.301	Standardní
3. Stropy	0.262	Standardní
5. Krytina	0.057	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0.029	Standardní
7. Úpravy povrchů	0.048	Standardní
8. Dveře	0.027	Standardní
9. Okna	0.014	Chybí
10. Vrata	0.068	Standardní
11. Podlahy	0.072	Standardní
12. Elektroinstalace	0.06	Standardní
27. Přebývajíc konstrukce	0 Kč	0
n = -0.025928		

ZCU - Základní cena upravená garáže podle § 15

ZC = 1 375.00 ... základní cena

K4 = 0.985999 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 1 ... koeficient polohový

Ki = 2.142 ... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki = 1\,375.00 \times 0.985999 \times 1 \times 2.142 = 2\,904.01$

Lineární opotřebení

B = 50 let ... stáří

C = 88 let ... celková životnost

$Opotřeben\acute{e}n\acute{i} = B / C \times 100 = 50 \text{ let} / 88 \text{ let} = 56.82 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 2 904.01 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 60 ... počet měrných jednotek stavby

o = 56.82 % ... opotřebení stavby

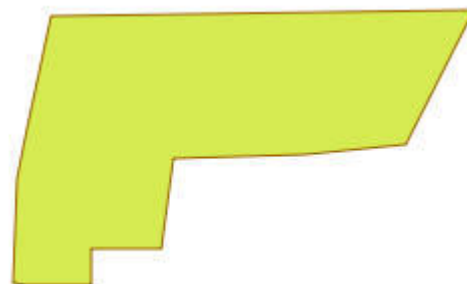
$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 2\,904.01 \times 60 \times (1 - 56.82/100) = 75\,240.34 \text{ Kč}$

Cena CSN: 75 240.34 Kč

Pozemek číslo 1467/2 o výměře 329 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	1467/2
Katastr:	Zbihoh
List vlastnictví:	1615
Obec:	Zbihoh
Okres:	Rokycany
Skupina:	RD s pozemky (jednotný funkční celek)
Výměra:	329 m ²
GPS:	49°51'23.452"N, 13°46'9.063"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Cena obvyklá : 1 050 Kč/m²

Výměra pozemku: 329 m²

Cena obvyklá za celý pozemek: 1 050 × 329 = **345 450 Kč**

Nákladový způsob ocenění

Nákladový přístup ocenění -

v běžném případě koupě nemovité věci by nákladová hodnota představovala hraniční cenu pro budoucího investora (porovnává příležitost varianty koupě pozemku s následnou výstavbou), tržní hodnota se většinou pohybuje pod pořizovací cenou pozemků + staveb, protože se musí odečíst funkční a provozní nedostatky, nedodělky, případně právní závady a zátěže.

Použité schéma ocenění:

Nákladová hodnota nemovitých věcí =

náklady na pořízení pozemku + náklady na novostavbu – znehodnocení

z toho:

náklady na pořízení pozemku

Pro odhad hodnoty pozemků se použije přístup porovnávací.

náklady na novostavbu

Pro odhad nákladové ceny staveb se použije příslušná prováděcí vyhláška zákona č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších novel (zákon o oceňování majetku) bez použití úpravy indexem trhu a polohy (pp) – výsledkem je reprodukční cena stavby, tedy náklady na pořízení staveb

znehodnocení

Znehodnocením se rozumí ztráta hodnoty staveb v důsledku jejich fyzického opotřebování a funkčního zastarávání, vad, poruch, nedodělků a jiných možných vlivů včetně externích (např. změny okolí), které vynaložené náklady znehodnocují. V extrémním případě i náklady na odstranění stavby, které mohou převýšit její nákladovou hodnotu.

Pro výpočet ztráty hodnoty staveb v důsledku jejich fyzického opotřebování je použita lineární nebo vhodnější analytická metoda opotřebení. Případně další znehodnocení je počítáno samostatně.

Skupina RD s pozemky (jednotný funkční celek)

Cena pozemků:

Pozemek/část	Katastr	LV	Druh	Cena
261	Zbiroh	319	zast. pl. 287 m ²	1 050 Kč/m ² 301 350 Kč
1467/2	Zbiroh	1615	zahrada 329 m ²	1 050 Kč/m ² 345 450 Kč
Celkem:				646 800 Kč

Stavby:

Stavba	Cena tržní nákladová	Cena tržní nákladová upravená
RD č.p. 191	1 936 085 Kč	1 936 085 Kč
Garáž	75 240 Kč	75 240 Kč
Celkem:	2 011 325 Kč	2 011 325 Kč

Celková cena pozemků:	646 800 Kč
Celková cena staveb:	2 011 325 Kč
Celková cena staveb upravená:	2 011 325 Kč
Úpravy:	0 Kč
Zaokrouhlení:	~~
Nákladové ocenění:	2 658 125 Kč

Závěr nákladového způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
RD s pozemky (jednotný funkční celek)	2 658 125.00 Kč
Celkem	2 658 125.00 Kč

Celková cena určená nákladovým způsobem ocenění je

2 658 130 Kč

Slovy: dvamiliónyšestsetpadesátosmtisícjednotřicet Kč

Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací ocenění RD s pozemky (jednotný funkční celek) - Pozemek zhodnocený stavbou

Celkový popis budovy a příslušenství:

Předmětem ocenění je samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní rodinný dům s nízkou sedlovou střechou a standardně koncipovanou obytnou dispozicí. Objekt je uzpůsoben ke dvougeneračnímu bydlení. V prvním podlaží se nachází byt o dispozici 3+1, ve druhém podlaží prostory o dispozici 4+1. Druhé podlaží není v současné době vybaveno kuchyní a v posledním období nebylo využíváno. Přízemí objektu sloužilo do současné doby spíše k rekreačním účelům. Na přízemí dále navazuje prostor garáže s dílnou a skladovým prostorem (přístup ze dvora). Ve sklepě je umístěna kotelná (plynový kotel). RD je napojený na el. energii, veřejnou kanalizaci, vodovod i plyn. RD pochází původně z první poloviny 20. století, v 60. letech však celá stavba prošla zásadní přestavbou do současné podoby (nástavba, přístavba a rekonstrukce). V průběhu další životnosti zde docházelo k běžné údržbě a postupné modernizaci. Celkový stavebně technický stav RD je zachovalý, vybavení je na standardní úrovni (koupelny i kuchyně v přízemí) a údržba celé nemovitosti, včetně pozemku i veškerého příslušenství je řádná. Na pozemku se vedle RD nachází samostatná zděná garáž s vjezdem z ulice. Zahrada je oplocena, zatravněna a osázena množstvím udržovaných dřevin i keřů. V dosahu nemovitosti je dostupné veškeré plně občanské vybavení, centrum města ve vzdálenosti do 500m. Přístup k nemovitosti je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace (ulice Muchova).

Stavebně - technický stav hlavního objektu:

Základy betonové pravděpodobně s izolacemi proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce i vnitřní příčky zděné. Zastřešení je nízké sedlové s plechovou krytinou a klempířskými prvky ve standardním provedení. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné štukové. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné s omítnutým podhledem. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové, v obytných prostorách převážně pokryté koberci nebo PVC (částečně dřevěné parkety). V soc. zařízení je keramická dlažba a obklad.

Dispozice budovy:

I.PP (suterén)- kotelná

I.NP- zádveří, předsíň, koupelna s WC, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, chodba, komora, ložnice, pokoj, 2x komora/sklad (vstup ze dvora), garáž/dílna

II.NP- chodba se schodištěm, kuchyně s jídelnou, komora, koupelna, WC, obývací pokoj, 3x pokoj

Fotogalerie viz. příloha.

Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Vlastnictví: Fyzická osoba

RD č.p. 191

Patra pro porovnávací ocenění:

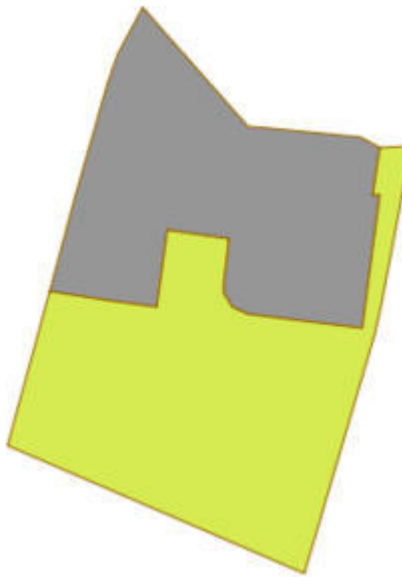
Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započítatelná plocha	Obestavěný prostor
-1 PP, -1S	13.00 m ²	10.00 m ²	5.00 m ³	27.30 m ³
1 NP	157.00 m ²	116.30 m ²	100.10 m ³	403.62 m ³
2 NP	136.00 m ²	106.80 m ²	106.80 m ³	433.84 m ³
Součty:		233.10 m ²	211.90	864.76 m ³

Vzorky k porovnání:

Vzorek RD Stupno- Břasy

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra	
75/1	zast. pl.	Stupno	599	349 m ²
776/1	zahrada	Stupno	599	441 m ²
Celková výměra:			790 m ²	



Zděný RD na okraji Stupna, odloučené části obce Břasy. Jedná se o zděný RD- polovinu dvojdomu se sedlovou střechou a standardně koncipovanou obytnou dispozicí o velikosti 5+1 v přízemí i využitém podkroví. RD pochází z poloviny minulého století a v průběhu životnosti zde probíhala pouze běžná údržba a postupná modernizace. Napojeno na el. energii, vodovod a plynovod. Odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. Do objektu je zavedena voda z vlastní studny (náhradní zdroj vody). Objekt RD je v zachovalém stavebně technickém stavu, údržba je řádná. Veškeré vybavení je na standardní úrovni, ale s odpovídajícím morálním i fyzickým opotřebením. RD není v současné době obydlený. Vytápění je řešeno ústředním plynovým kotlem. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. WC je samostatné. Kuchyně je vybavena starší jednoduchou kuchyňskou linkou (el. sporák).



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Užitná započítatelná plocha: 147 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 3

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlíšnost
1	Umístění v rámci mikroregionu	-5 %
1	Konstrukční provedení	-5 %
1	Vliv příslušenství- pozemek	5 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-5 %	0.95

K_f = 0.95

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,300\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,300\,000 \times 1 + (0) = 2\,300\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,300\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$V_{vz} = 147$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 212$ m² ... *výměra nemovitosti*

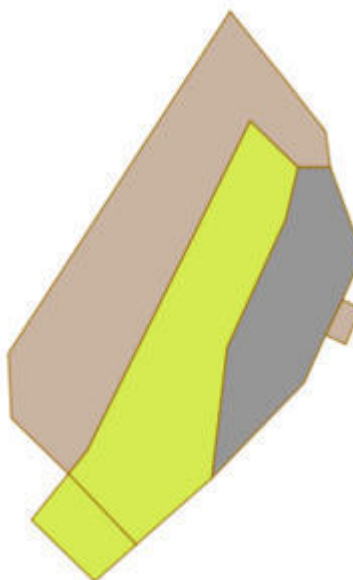
$K_f = 0.95$... *cenotvorný koeficient*

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 2\,300\,000 / 147 \times 212 / 0.95 = 3\,489\,939$ Kč

Vzorek RD Lhota pod Radčem

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
89	zast. pl.	Lhota pod Radčem	17	174 m ²
128/2	zahrada	Lhota pod Radčem	17	344 m ²
128/4	zahrada	Lhota pod Radčem	17	57 m ²
1371/7	ostat.pl.	Lhota pod Radčem	17	7 m ²
1371/9	ostat.pl.	Lhota pod Radčem	17	355 m ²
Celková výměra:				937 m ²



Částečně podsklepený zděný rodinný dům s obytnou dispozicí 5+1 v přízemí i využitím podkrovní. Stáří původního objektu je cca 100 let. V roce 2008 zde byla provedena částečná rekonstrukce. Celkový stav spíše opotřeбенý s dobrou údržbou. Vytápění je řešeno ústředním kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je centrální.



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Po částečné rekonstrukci

Užitná započítatelná plocha: 159 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 4

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Umístění v rámci mikroregionu	-5 %
1	Vliv příslušenství- pozemek	5 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1

K_f = 1

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,100\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,100\,000 \times 1 + (0) = 2\,100\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,100\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

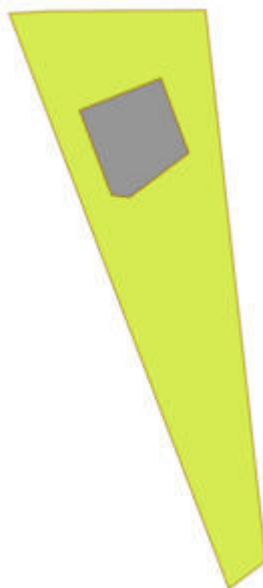
$V_{vz} = 159$ m² ... výměra vzorku

$V_{nem} = 212$ m² ... výměra nemovitosti

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 2\,100\,000 / 159 \times 212 / 1 = 2\,798\,679$ Kč

Vzorek RD Zbiroh



Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
882	zast. pl.	Zbiroh	546 100 m ²
1479/4	zahrada	Zbiroh	546 759 m ²
Celková výměra:			859 m ²

Prodej staršího zděného rodinného domu č.p.420 v ulici Muchova ve Zbiroze. Objekt je dispozičně řešený jako 5+1 s terasou, sklepem, dílnou a garáží (vše o celkové ploše 180 m²). Dům je rozdělený do tří podlaží. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj se vstupem na terasu, pracovna s krbem, koupelna se sprchovým koutem, toaleta zvlášť. V prvním patře je pokoj pro hosty, dvě samostatné ložnice, koupelna s vanou a toaletou. Podkroví slouží pouze jako úložný prostor. V suterénu je prostorná garáž, skladovací místnost, kotelna, sklep a dílna. Dům je v původním, ale dobře udržovaném stavu (trvale obydleno s průběžnou údržbou). Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu.



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Užitná započítatelná plocha: 160 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Nabídková cena

Váha vzorku: 5

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Stavebně technický stav	5 %
1	Vliv příslušenství- pozemek	5 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	10 %	1.1

K_f = 1.1

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku

$C_{vz} = 3\,700\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.85$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 3\,700\,000 \times 0.85 + (0) = 3\,145\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 3\,145\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.85$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 160$ m² ... výměra vzorku

$V_{nem} = 212$ m² ... výměra nemovitosti

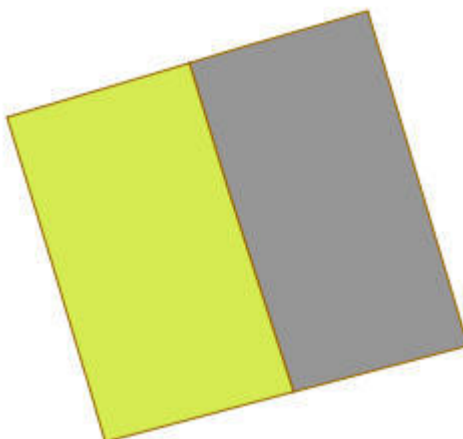
$K_f = 1.1$... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 3\,145\,000 / 160 \times 212 / 1.1 = 3\,786\,509$ Kč

Vzorek RD Všenice

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
194	zast. pl.	Všenice 41	389 m ²
195	zahradka	Všenice 41	398 m ²
Celková výměra:			787 m ²



Samostatně stojící starší částečně podsklepený zděný RD se sedlovou střechou a standardně koncipovanou obytnou dispozicí o velikosti 5+1. Okrajová část obce Všenice. RD pochází z roku 1921 a poslední částečnou rekonstrukcí prošel kolem roku 2002. Objekt je napojen na el. vedení (220/380V), vodovod, vlastní studnu a veřejnou kanalizaci. Vytápění je řešeno ústředním kotlem na tuhá paliva (kotelna se nachází v I.PP). Vybavení je standardní a stavebně technický stav průměrný. RD je trvale obydlený a řádně udržovaný. Koupelna je v přízemí vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a WC. V podkrovní je další WC samostatné. Kuchyně je vybavena starší kuchyňskou linkou.



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Užitná započítatelná plocha: 145 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 3

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Umístění v rámci mikroregionu	-5 %
1	Stavebně technický stav	5 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1

K_f = 1

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,300\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,300\,000 \times 1 + (0) = 2\,300\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 2 300 000 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 145 m² ... výměra vzorku

V_{nem} = 212 m² ... výměra nemovitosti

K_f = 1 ... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 2\,300\,000 / 145 \times 212 / 1 = 3\,361\,172 \text{ Kč}$

Odhad porovnávací hodnoty pozemku zhodnoceného stavbou

Vzorek	Hodnota	Váha
RD Stupno u Břas	3 489 939 Kč	3
RD Lhota pod Radčem	2 798 679 Kč	4
RD Zbiroh	3 786 509 Kč	5
RD Všenice	3 361 172 Kč	3
Vážený průměr:	3 378 706 Kč	
Zaokrouhlení:	~10 000~	
Porovnávací ocenění:	3 380 000 Kč	

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
RD s pozemky (jednotný funkční celek)	3 380 000.00 Kč
Celkem	3 380 000.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

3 380 000 Kč

Slovy: třímiliónytřistaosmdesáttisíc Kč

Závěr

Skupina	Nákladové ocenění	Porovnávací ocenění
RD s pozemky (jednotný funkční celek)	2 658 125.00 Kč	3 380 000.00 Kč

Celková cena nákladovým způsobem: 2 658 125 Kč
Celková cena porovnávacím způsobem: 3 380 000 Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na tržní hodnotu výše specifikované nemovité věci, ji odhaduji částkou:

3 380 000 Kč

Slovy: třímiliónytřistaosmdesáttisíc Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 28.8.2013, č.j. Spr 2307/2012 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 01/07/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č.204/2018.

V Rokycanech dne 14.8.2018.

Ing. Jan Šneberger
Hybešova 363
337 01 Rokycany





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2018 11:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560260 Zbiroh

Kat.území: 791504 Zbiroh

List vlastnictví: 1615

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sirotek Václav, Revoluční 1703, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	441009/062	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1467/2

329 zahrada

**rozsáhlé chráněné
území, zemědělský
půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Rokycanech 7 D-73/2010 -40 - soudní komisař JUDr. Dagmar Jeřábková, ze dne 24.03.2010. Právní moc ke dni 24.03.2010.

Z-1452/2010-408

Pro: **Sirotek Václav, Revoluční 1703, 75661 Rožnov pod Radhoštěm**

RČ/IČO: 441009/062

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

1467/2

53856

329

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.07.2018 11:49:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2018 11:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560260 Zbiroh

Kat.území: 791504 Zbiroh

List vlastnictví: 319

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Sirotek Václav a Sirotková Věra, Revoluční 1703, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	441009/062 466009/459
--	--------------------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 261

287 zastavěná plocha a
nádvoří

rozsáhlé chráněné
území

Součástí je stavba: Zbiroh, č.p. 191, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 261

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 18/1970 kupní smlouva.

POLVZ:17/1970

Z-8700017/1970-408

Pro: Sirotek Václav a Sirotková Věra, Revoluční 1703, 75661 Rožnov
pod Radhoštěm

RČ/IČO: 441009/062
466009/459

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 Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.07.2018 11:50:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

