

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3038/2019

O ceně bývalé zemědělské usedlosti v obci Buková č.p. 7 s příslušenstvím a pozemky č.par. 7 zastavěná plocha a nádvoří , č.par. 601 zahrada, č.par. 992 ostatní plocha a č.par. 1126 trvalý travní porost v k.ú. Buková u Semněvic, obec Mezholezy, okres Domažlice, kraj Plzeňský.

Objednavatel znaleckého posudku:

České Dražby s.r.o.
Klatovská třída 340/25
30100 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé v místě a čase pro nemovitost

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 1.4.2019 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 3.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně bývalé zemědělské usedlosti v obci Buková č.p. 7 s příslušenstvím a pozemky č.par. 7 zastavěná plocha a nádvoří , č.par. 601 zahrada, č.par. 992 ostatní plocha a č.par. 1126 trvalý travní porost v k.ú. Buková u Semněvic, obec Mezholezy, okres Domažlice, kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zemědělská usedlost

Adresa předmětu ocenění: Buková 7
346 01 Buková

LV: 3

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Mezholezy

Katastrální území: Buková u Semněvic

Počet obyvatel: 119

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 097,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - ČSAD	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 146,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2019 za přítomnosti vlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 3
- kopie katastrální mapy
- informace od vlastníka nemovitosti a stav zjištěný znalcem při ohledání

5. Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Karel Černý, Vltavínová 1305/7, 326 00 Plzeň, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

nebyla doložena vzhledem ke stáří nemovitosti, znalec provedl ohledání a zaměření

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o objekt zemědělské usedlosti o výměře 1 050 m² obytné plochy v obci Buková, okres Domažlice, na pozemku o celkové výměře 4 941 m². Pozemek o výměře 4038 m² je v celku a navazuje na usedlost. Pozemek o výměře 903 m² není součástí celku. Dispozice nemovitosti: Nádvoří uzavřené velkými vjezdovými vraty. Na jeho levé straně je obytná část s dispozicí 4+1, koupelna s WC, nová střešní krytina, interiér domu prošel rekonstrukcí, nové rozvody vody a elektroinstalace, nové podlahy, nová koupelna a kuchyňská linka. Na obytnou část navazuje dílna a malý chlév. Na pravé straně nádvoří oproti obytné části je ucelená řada chlívů, stájí, z jedné poloviny s novou střešní krytinou. Nádvoří uzavírá na západní straně velká zděná stodola, která je průchozí a navazuje na ni další pozemek. Topení je lokální na tuhá paliva, ohřev TUV elektrickým boilerem, odkanalizování do jímky, zdroj pitné vody z vlastní studny

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrazila skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižena o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Zemědělská usedlost - obytná část
2. Dílna
3. Stodola 1
4. Maštale se stodolou
5. Studna
6. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - velikost	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,636}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Zemědělská usedlost - obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
I.NP	2,60	182,20 m ²
zastřešení	2,30	182,20 m ²
		364,40 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(182,20)*(2,60)	=	473,72 m ³
zastřešení	(182,20)*(2,30)	=	419,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	473,72 m ³
zastřešení	Z	419,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		892,78 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	kámen + vepřík	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	bobrovka jednovrstvá	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné s nátěrem z části opadaná	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné masivní	P	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení kotel na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75

3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 76,37

Koeficient vybavení K₄: 0,7637

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	P	8,20	100,00	1,00	8,20	8,63	129	150	86,00	7,4218
2. Zdivo	P	21,20	100,00	1,00	21,20	22,31	129	150	86,00	19,1866
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,31	129	150	86,00	7,1466
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,68	129	130	99,23	7,6209
5. Krytina	P	3,40	100,00	1,00	3,40	3,58	5	25	20,00	0,7160
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,95	16	25	64,00	0,6080
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,11	5	25	20,00	1,2220
8. Fasádní omítky	P	2,80	100,00	1,00	2,80	2,95	129	129	100,00	2,9500
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	5	25	20,00	0,4840
11. Schody	P	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	129	130	99,23	1,0419
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37	5	25	20,00	0,6740
13. Okna	N	5,20	100,00	1,00	5,20	5,47	5	25	20,00	1,0940
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,32	5	20	25,00	0,5800
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	5	25	20,00	0,2100
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,47	5	25	20,00	1,0940
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,53	5	25	20,00	0,9060
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,37	5	25	20,00	0,6740
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,00	5	25	20,00	0,4000

22. Kanalizace	P	3,10	100,00	1,00	3,10	3,26	5	25	20,00	0,6520
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	5	25	20,00	0,1060
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,32	5	25	20,00	0,8640
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	5	25	20,00	0,0640
Opotřebení:										55,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7637
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 434,84
Plná cena: 892,78 m ³ * 3 434,84 Kč/m ³	=	3 066 556,46 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,7 % /100)	*	0,443
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 358 484,51 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	1 331 314,82 Kč
Zemědělská usedlost - obytná část - zjištěná cena	=	1 331 314,82 Kč

2. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
Dílna	3,10	58,96 m ²
		58,96 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
Dílna	(58,96)*(3,10)	=	182,78 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Dílna	NP	182,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		182,78 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	kámen cihla	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	osinkocementová	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	P	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					40,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4088

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4088
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	875,65
Plná cena: 182,78 m ³ * 875,65 Kč/m ³	=	160 051,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 129 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 129 / 140 = 92,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

*	0,150
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=	24 007,70 Kč
---	---------------------

Koeficient pp

*	0,980
---	-------

Cena stavby CS

=	23 527,55 Kč
---	---------------------

Dílna - zjištěná cena

=	23 527,55 Kč
---	---------------------

3. Stodola 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	421,20 m ²	3,20 m	1 347,84
zastřešení	421,20 m ²	1,90 m	800,28
Součet	842,40 m²		2 148,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 148,12 / 842,40

= 2,55 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

842,40 / 2

= 421,20 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(451,2)*(3,20)	=	1 443,84 m ³
zastřešení	(451,2)*(1,90)	=	857,28 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 443,84 m ³
zastřešení	Z	857,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 301,12 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	kombinované zdivo kámen+ cihla	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	P	100
5. Krytiny střech	pálená krytina hladká v jedné vrstvě	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hlína	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00

8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	35,60
Koeficient vybavení K ₄ :	0,3560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9357
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1235
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 301,58
Plná cena: 2 301,12 m ³ * 1 301,58 Kč/m ³	=	2 995 091,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 129 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 129 / 140 = 92,1 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	449 263,77 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	440 278,49 Kč

Stodola 1 - zjištěná cena	=	440 278,49 Kč
----------------------------------	---	----------------------

4. Maštale se stodolou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	249,12 m ²	3,20 m	797,18
zastřešení	249,12 m ²	1,65 m	411,05
Součet	498,24 m²		1 208,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 208,23 / 498,24	= 2,42 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	498,24 / 2	= 249,12 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(269,12)*(3,20)	=	861,18 m ³
zastřešení	(269,12)*(2,20)	=	592,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	861,18 m ³
zastřešení	Z	592,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 453,24 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné kámen cihla na 650mm	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	P	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100

11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	dřevěná	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hlína	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					42,10
Koeficient vybavení K_4 :					0,4210

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9465
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1678
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4210
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 618,39
Plná cena: 1 453,24 m ³ * 1 618,39 Kč/m ³	=	2 351 909,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 129 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 129 / 140 = 92,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **352 786,36 Kč**

Koeficient pp

* 0,980

Cena stavby CS

= **345 730,63 Kč**

Maštale se stodolou - zjištěná cena

= **345 730,63 Kč**

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 12,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

další hloubka: 2,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 10 400,- Kč

Základní cena celkem

= **39 200,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3820

Upravená cena studny

= **74 699,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 129 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 129 / 150 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,150 \\ = \\ \hline 11\,204,93\text{Kč} \end{array}$$

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks

+ 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 11 990,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,3820

= 22 848,14 Kč

opotřebení čerpadel 85,0 %

* 0,150

= 3 427,22 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 3 427,22 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 632,15 Kč

Koeficient pp

* 0,980

Cena stavby CS

= 14 339,51 Kč

Studna - zjištěná cena

= 14 339,51 Kč

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

č.

P_i

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití

II

0,00

2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %
včetně - ostatní orientace

IV

0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky

III

0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a
ochranné pásmo

I

0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání

I

0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,990 = 0,980

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	146,-	0,980		143,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7	1 885	143,08	269 705,80
Stavební pozemek - celkem			1 885		269 705,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	601	53211	1 830	5,75		5,75	10 522,50
trvalý travní porost	1126	56701	903	1,39		1,39	1 255,17

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 733 m² **11 777,67**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	146,-	0,04				5,84
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	992	323	5,84		3 230,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiný pozemek - celkem				323		3 230,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 284 713,47 Kč

C. REKAPITULACE

1. Zemědělská usedlost - obytná část	1 331 314,80 Kč
2. Dílna	23 527,50 Kč
3. Stodola 1	440 278,50 Kč
4. Naštale se stodolou	345 730,60 Kč
5. Studna	14 339,50 Kč
6. Pozemky	284 713,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 439 904,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 439 900,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetdevěttisícdevětset Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ **D. Porovnávací metoda**

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodeji stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice ceny obvyklé v místě a čase:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují

především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase - porovnání:

1. Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 2 700 m²

Bukovec - část obce Bukovec, okres Domažlice 2 450 000 Kč

k prodeji rodinný dům v obci Bukovec. Dům stojí v klidné části obce se dvěma vjezdy na pozemek. Do domu se vchází přes verandu, která byla dříve rozdělena na dva vchody. V přízemí se nachází chodba, sociální zařízení, čtyři pokoje, dvě kuchyně a kotelná. V podkroví se nachází pokoj, koupelna s WC a rozlehlá půda, která byla zateplena polystyrenovými deskami. Okna jsou plastová s venkovními roletami. Vytápění ústřední s kotlem na TP, ohřev teplé vody zajišťuje el.bojler. Pozemek je členěn na klidovou a hospodářskou část. Součástí usedlosti jsou dvě garáže, skleník, drobné hospodářské budovy a prostorná stodola, která se nachází za domem. Stodola je prostorná přes ovocný sad. Dům byl v průběhu let modernizován a je ve velmi dobrém stavu.

2. Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1 015 m²

Mezholezy - část obce Buková, okres Domažlice 2 199 000 Kč

Prodej rodinného domu v klidné obci Buková. Dům disponuje 3 pokoji, kuchyní a koupelnou. Půdní prostory jsou velice rozsáhlé a lze je využít jako přestavbu na další obytné místnosti. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva nebo tepelným čerpadlem s rozvodem do všech radiátorů v pokojích. Teplou vodu zajišťuje elektrický bojler. Veškerý odpad jde do septiku. Nemovitost je kompletně obklopena hospodářskými budovami, které náleží k pozemku a jsou také součástí prodeje. Díky těmto budovám jako je stodola, garáž, druhý obyvatelný dům se sklepem, dílna a chlévy je zde naprosté soukromí na pozemku. Za stodolou se nachází zahrada, ze které je nádherný výhled do polí a lesů.

3. Prodej zemědělské usedlosti 500 m², pozemek 1 966 m² Bukovec, okres Domažlice 890 000 Kč

Samostatně stojící objekt původní usedlosti (nyní objekt občanské vybavenosti) s provozními prostorami, sálem, obytnými prostorami, rozsáhlými sklepy a příslušenstvím, původně sloužící jako hospoda a zemědělská usedlost. Jedná se o soubor stavebně navazujících budov s hospodářskými přístavbami (sklad, stáj), manipulačními prostorami, dvorem, zahradou a navazujícím sadem v klidné, zastavěné části obce. Zděný, dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt s původními provozními prostorami, společenským prostorem a prostorami k bydlení s kompletně využitelným podkrovím k případné podkrovní vestavbě. Objekt, jehož původní stáří je cca 100 let, byl naposledy částečně užíván k bydlení, podnikání a jako ateliér. Nyní jsou budovy volné, částečně vyklizené, již nevyužívané k původnímu účelu, připraveny k zahájení provedení kompletní rekonstrukce objektů dle představ nového vlastníka. K zajištění obyvatelnosti a prodloužení životnosti budovy je nutné provést kompletní rekonstrukci a adaptaci s možností zachování stávající konstrukce objektu se zachováním původních stavebních prvků.

4. Prodej zemědělské usedlosti 170 m², pozemek 2 494 m² ulice Plzeňská, Staňkov - část obce Staňkov I 2 900 000 Kč

Rodinný dům s vedlejšími budovami původní zemědělské usedlosti s příslušenstvím, hospodářskou stodolou, stájí, sklady, drobnými přístavbami a navazujícími pozemky (uzavřený dvůr + zahrada) tvořící jeden celek o výměře 2.494 m² v zastavěné části obce. Jedná se o soubor budov původní hospodářské usedlosti s obytným rodinným domem s dispozicí obytných prostor 6+1 ve dvou podlažích v řadové zástavbě RD, navazující stavby stáje se skladem a nebytovými prostorami, samostatně stojící stodoly a navazujícími přístavbami (sklady, dílna, kolna, přístřešky). Objekt původního RD byl zbudován cca v roce 1936, byl užíván k rodinnému bydlení, standardně udržován, spravován a částečně modernizován. Objekt je kompletně provozně vybaven a zařízen původním nábytkem a zařizovacími předměty, obyvatelný, doposud využívaný k přechodnému rekreačnímu bydlení.

5. Prodaná zemědělská usedlost 120 m², pozemek 5 439 m² Staňkov - část obce Vránov, okres Domažlice. Prodaná za 2 600 000,-Kč

K prodeji velmi zajímavou nemovitost ve městě Staňkov, okr. Domažlice, jedná se o Bílý mlýn, který se nachází na samotě na jihozápadním konci města Staňkov na řece Radbuze. Součástí prodeje mlýnu je vlastní náhon s vodním korytem o ploše 1933 m², dále ovocný sad s rozlohou 1389 m², zastavěná plocha společně s prostranstvím

dvoru činí 1840 m² a další plocha trvalý travní porost u nemovitosti 277 m². Celková plocha nemovitosti tedy činí 5439 m². V současné době obyvatelné prostory mlýna jsou dispozičně řešeny jako 4+1, v mlýně se dále nachází velká dvougaráž, 3 boxy pro koně, chlévy pro prasata, bývalá mlýnice, dílna, skladovací a další půdní prostory, topení zajišťuje kotel na tuhá paliva, odpady jsou svedeny do čističky, zdroj vody z vlastní studny, el. 230/400 V.

Cenu obvyklou v místě a čase lze stanovit:

Bývalá zemědělská usedlosti v obci Buková č.p. 7 s příslušenstvím a pozemky č.par. 7 zastavěná plocha a nádvoří , č.par. 601 zahrada, č.par. 992 ostatní plocha a č.par. 1126 trvalý travní porost . Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty v lokalitě Buková okres Domažlice a nejbližším okolí , které jsou v nabídce realitních kanceláří a nebo byly prodány. Při porovnání technického stavu, možnosti využití a velikosti (užitné plochy) objektu s příslušenstvím a pozemky lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit na částku.....2 550 000,- Kč

Cena nákladová (vyhlášková)2 439 900,- Kč

Cena obvyklá (tržní).....2 550 000,- Kč

Ve Vejprnicích 3.4.2019

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovitě

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3038/2019 znaleckého deníku.