

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1549-063/2018

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Strakonice II č.p. 505 včetně příslušenství a pozemků

Vlastníci stavby: Česká republika, vlastnictví výhradní
právo hospodařit s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova
3178/8, 150 00 Praha 5

Vlastníci pozemků: Česká republika, vlastnictví výhradní
právo hospodařit s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova
3178/8, 150 00 Praha 5

OBJEDNATEL: Povodí Vltavy, státní podnik

Adresa objednatele: Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň
IČ: 64875806 telefon: 777651711 e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení ceny dle platného cenového předpisu a určení obvyklé ceny



CENA DLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU

1 207 610 Kč

OBVYKLÁ CENA

2 300 000 Kč

Stav ke dni: 18.4.2018

Datum místního šetření: 18.4.2018

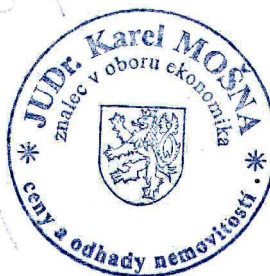
Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 11 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 10.5.2018

JUDr. Karel Mošna



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určení ceny dle platného cenového předpisu a obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.700 o výměře 79 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Strakonice II č.p.505 - objekt k bydlení, na pozemku parc.č. st.700, a z pozemku parc.č. 498/49 o výměře 357 m² - zahrada, vše zapsáno na LV č. 812 pro katastrální území Nové Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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.

Ocenění porovnávací metodou:

Pro ocenění objektu byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání. Tato metoda pro ocenění nemovitosti (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 6 měsíců) realizovány na trhu, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných (porovnatelných) nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Porovnané mohou být pouze nemovitosti stejného charakteru.

Přehled podkladů

1. Informace o pozemcích pro LV č. 812 ze dne 4.5.2018
2. Snímek katastrální mapy ze dne 4.5.2018
3. Údaje zjištěné při prohlídce objektu
4. Informace sdělené zástupcem objednatele
5. Fotodokumentace
6. Platný cenový předpis a odborná literatura
7. Vlastní databáze znalce a aktuální realitní inzerce

Místopis

Oceňovaný objekt je situován v jihovýchodní části zastavěného území města Strakonice, ve vzdálenosti cca 2 km jihovýchodně od centra města. Okolní zástavbu tvoří výlučně rodinné domy, v místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, přístup k objektu je zajištěn ze severovýchodní a z jihozápadní strany, vždy přímo veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti do 200 m od oceňovaného objektu.

Město Strakonice je bývalým okresním městem ležícím v severozápadní části Jihočeského kraje, na křižovatce silnic I. třídy č. 4 a č. 22, ve vzdálenosti cca 20 km jihozápadně od Písku, 55 km severozápadně od Českých Budějovic a 79 km jihovýchodně od Plzně. Ve městě je kompletní technická i občanská vybavenost, dopravní spojení veřejnou dopravou je v rámci města zajištěno autobusy MHD, dopravní spojení do okolních měst a obcí zajištěno autobusovými a vlakovými spoji.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaný objekt sestává z téměř rovinného stavebního pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, a z navazujícího pozemku zahrady pod společným oplocením, jehož součástí je kopaná studna hl. cca 3 m s ručním čerpadlem, oplocení ze strojového pletiva a z pletiva v rámech, ocelová vrata a vrátka, zpevněné plochy z monolitického betonu, betonové venkovní schodiště a přípojky inženýrských sítí, nezastavěné části pozemku zahrady jsou osázeny vzrostlými smíšenými porosty (ovocné stromy a okrasné keře). Celková výměra pozemků náležejících k objektu činí celkem 436 m².

Hlavní stavba je svým charakterem polovina plně podsklepeného rodinného dvojdomu o dvou nadzemních podlažích zastřešeného nízkou sedlovou střechou. Z hlediska vnitřní dispozice se v suterénu se nachází garáž (25,50 m²), prádelna (7,60 m²), kotelna (4,30 m²), uhelna (5,80 m²), dva sklepy (3,20 a 2,50 m²) a chodba se schodištěm (7,80 m²). V přízemí se nachází zádveří (3,40 m²), předsíň se schodištěm (10,80 m²), obývací pokoj (22,00 m²), pokoj (14,70 m²), kuchyň (8,60 m²), šatna (2,10 m²) a WC (2,30 m²), v patře se nacházejí tři pokoje (17,40 m², 14,80 m² a 10,30 m²), chodba se schodištěm (10,90 m²), koupelna (6,90 m²), WC (1,30 m²) a lodžie (5,30 m²). Zastavěná plocha stavby činí 78,30 m², celková užitná plocha objektu činí 187,50 m².

Základy domu jsou betonové, spodní stavba zděná, vrchní stavba dřevěná sendvičová typu OKAL, střecha nízká sedlová s dřevěnými vazníky a plechovou krytinou, stropy nad suterénem monolitické železobetonové, ostatní dřevěné trámové, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu, okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné částečně prosklené, garážová vrata jsou dřevěná dvoukřídlá, fasádní omítky vápenné stříkané, vnitřní omítky vápenné štukové. Podlahy místností v suterénu jsou betonové, na podlahách obytných místností v přízemí a v patře jsou vlýsky, v ostatních místnostech je na podlahách keramická dlažba, schodiště z přízemí do suterénu je betonové, mezi přízemím a patrem je schodiště dřevěné. Objekt je vybaven běžnými zařizovacími předměty jako jsou umyvadla, vana, WC mísy se splachovacím zařízením, kuchyňská linka. el.

sporák apod., je vytápěn ústředním teplovodním systémem s kotlem na pevná paliva, ohřev TUV je zajištěn el. boilerem. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do veřejné kanalizace a je napojen na veřejnou el. síť. Vzhledem k tomu, že nebyla k dispozici stavební dokumentace nebylo možné zcela přesně určit stáří objektu, dle typu stavby a použitých konstrukčních prvků lze však předpokládat, že se jedná o stavbu postavenou kolem roku 1975, která je ke dni ocenění zanedbaném stavu, většina konstrukcí krátkodobé životnosti je již dožitá a bude nutná jejich výměna, s ohledem na použitý konstrukční systém bude zřejmě nutné se dále vypořádat s aktuálními tepelně izolačními vlastnostmi stavby.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění dle platného cenového předpisu

Cena dle platného cenového předpisu

1. Cena dle platného cenového předpisu

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Rodinný dům
- 1.3. Studna kopaná
- 1.4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Ocenění dle platného cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků
Adresa předmětu ocenění: Českých lesů 505
386 01 Strakonice
LV: 812
Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Strakonice
Katastrální území: Nové Strakonice
Počet obyvatel: 22 908
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **809,00 Kč/m²**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - rodinný dům	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	809,-	1,010		817,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.700	79	817,09	64 550,11
§ 4 odst. 1	zahrada	498/49	357	817,09	291 701,13
Stavební pozemky - celkem			436		356 251,24

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Strakonice
Stáří stavby:	43 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 793,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,00 * 8,70	=	78,30 m ²
1.NP:	9,00 * 8,70	=	78,30 m ²
2.NP:	9,00 * 8,70	=	78,30 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	78,30 m ²	2,45 m
1.NP:	78,30 m ²	2,80 m
2.NP:	78,30 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,00 * 8,70)*(2,45)	=	191,84 m ³
1.NP:	(9,00 * 8,70)*(2,80)	=	219,24 m ³
2.NP:	(9,00 * 8,70)*(2,80)	=	219,24 m ³
zastřešení:	(9,00 * 8,70)*(0,30 + 0,40/2)	=	39,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	669,47 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,30 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	234,90 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový - polovina dvojdomku	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - 1.PP zděné, nadzemní podlaží stavba typu OKAL	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm - tl. 30 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - ústřední topení	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna - základní příslušenství a prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem - pozemky 436 m ²	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,785 = \mathbf{0,694}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,793,- \text{ Kč/m}^3 * 0,694 = 1\,244,34 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 669,47 \text{ m}^3 * 1\,244,34 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 841\,378,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 841 378,78 Kč

1.3. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m + 5 850,- Kč

Základní cena celkem = 5 850,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): *

1,0500

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

2,3820

Studna neslouží trvale svému účelu: *

0,2000

Upravená cena studny = 2 926,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$ *

0,600

= 1 755,77Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks + 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): *

1,0500

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

2,3820

= 3 026,33 Kč

opotřebení čerpadel 40,0 % *

0,600

= 1 815,80 Kč

Upravená cena čerpadel + 1 815,80 Kč

Nákladová cena stavby $CS_N = 3 571,57 \text{ Kč}$

Koeficient pp *

1,010

Cena stavby CS = 3 607,29 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena = 3 607,29 Kč

1.4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	356 251,24
Celková výměra pozemku	m ²	436,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	98 050,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>6 373,30</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = **6 373,30 Kč**
1.1. Pozemky: **356 251,24 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům	841 378,78 Kč
1.3. Studna kopaná	3 607,29 Kč
1.4. Trvalé porosty	6 373,30 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<u>+ 851 359,37 Kč</u>

Cena dle platného cenového předpisu - zjištěná cena = **1 207 610,61 Kč**

Tržní ocenění majetku

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	187,50 m ²
Zastavěná plocha:	78,30 m ²
Plocha pozemku:	436,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Baarova ul.		
Lokalita:	Strakonice		
Popis:	Prodej samostatně stojícího, plně podsklepeného, třípodlažního rodinného domu v klidné části města se zahradou. Dvě bytové jednotky 2+1 s příslušenstvím. Suterén - dílna, prádelna, sušárna, kotelna (plynový kotel, ústřední vytápění pro celý dům), garáž, sklepy. Napojeno na veškeré sítě. Oplocená zahrada (744 m ²) - zděný domek, hospodářské zázemí, garáž, skleník, udírna. Studna na zalévání - není napojena na dům. První patro - chodba, koupelna s WC, obývací pokoj (lze rozdělit na dva pokoje), ložnice, vstupní hala, balkón situovaný na zahradu. Druhé patro - chodba, kuchyně, dva pokoje, dva balkóny. Volné ihned.		
Pozemek:	634,00 m ²		
Užitná plocha:	300,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90		
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00		
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné	1,00		
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90		
K5 Celkový stav - lepší stav	0,90		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95		
K7 Velikost objektu - větší objekt	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 500 000 Kč	0,62	2 181 533 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD ul. Českých lesů		
Lokalita:	Strakonice		
Popis:	Rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží, zahradním domkem a zahradou v klidné ulici ve Strakonících. Dům byl postaven v roce 1967, je celý podsklepen, má 2 nadzemní podlaží a půdu vhodnou k vestavbě. Před 10-16 lety proběhla částečná rekonstrukce - nová střešní krytina Bramac, plastová okna, rozvody vody a odpadu, nové okapy, kuchyňská linka a spotřebiče, koupelna a toalety po celkové rekonstrukci, vydláždění dvoru a vjezdu ke garáži. Podlahové krytiny v pokojích tvoří parkety (s položeným kobercem), v kuchyni nové PVC a na chodbě nová dlažba. Vytápění je ústřední, plynovým kotlem (možno i kotlem na TP), radiátory a elektřina původní, ohřev vody bojlerem, 2 komíny, TV anténa a satelit. Dispozice domu: v přízemí se nachází veranda, předsíň, spíž, toaleta, kuchyň, obývací pokoj a koupelna, v		

mezipatře terasa s jihozápadní orientací. V 1.patře domu 2 pokoje, pracovna, předstíň s umyvadlem, komora a toaleta. Dům lze jednoduchou úpravou využívat jako dvougenerační 2 x 2+1. Ve sklepe byla vybudována prádelna s teplou vodou, kotelna, kde je umístěn bojler, 2 kotle (na plyn a na TP) a sklad dřeva a uhlí. Na pozemku dále stojí prostorná garáž (3m x 7m) s půdou (postavena kolem r. 1974), přístřešek na menší auto a podsklepený zahradní domek (dílna) s půdou a s výměrou 21m², který byl postaven kolem roku 1960. Nemovitost je umístěna v klidné zástavbě rodinných domů a zároveň nedaleko centra města, nedaleko vlakového i autobusového nádraží.

Pozemek: 643,00 m²

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90
K5 Celkový stav - lepší stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Velikost objektu - srovnatelná	1,00

Cena
3 570 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,66



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
2 342 277 Kč

Název: RD Přední Ptákovice

Lokalita: Strakonice

Popis: Podsklepený, prostorný rodinný dům o dispozici 6+1, 2/3 sklepem, zahradou, garáží a zahradním domkem. Výjimečná nabídka tohoto domu s udržovanou zahradou o výměře 371 m², osázenou okrasnými i ovocnými stromy, zajišťuje klidné zázemí. Nemovitost, vystavěná v r. 1926, se zahradou a pozemky má celkovou výměru 969 m². Do domu se vstupuje krátkým schodištěm a z malé terasy, prostornou chodbou do kuchyně, 3 pokojů, koupelny, WC, spíže, do sklepa. Po betonových schodech vystoupáme do patra na podestu (zde odpad a přívod vody, možnost kuchyně), dvou pokojů se samostatnými vstupy, pracovnou, koupelnou se sprchovým koutem a přípojkou pro plánovanou rohovou vanu, WC a dvou šaten. V r. 1995 nová střecha + klempířské prvky, fasáda se zateplením a vyměněná okna za euro okna. Nově rozvody topení + radiátory v r. 2002 - 2003, částečná výměna odpadních a vodovodních trubek. Nemovitost připojena na městský vodovodní řad, kanalizaci, elektřinu, vytápění parovod. Výborná dostupnost občanské vybavenosti - školka, škola, obchody atd.

Pozemek: 969,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - garáž a zahradní domek	0,90
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90
K5 Celkový stav - výrazně lepší stav	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Velikost objektu - srovnatelná	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 150 000 Kč	0,52	2 178 252 Kč

Název:	RD Hraniční ul.	
Lokalita:	Stakonice	
Popis:	Starší rodinný dům, zděný postupně po částečné menší rekonstrukci vnitřků a s přístavbou navazující velké garáže na dílnu, sklad, obchod, je se samostatným vchodem z ulice. U domu menší oplocená zahrada s dvorem s další samostatnou garáží. Dům má v přízemí verandu, dále vstup do suterénu a do zvýšeného přízemí, kde je velká kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, spíž, WC, v podkroví je v mezipatře vstup na velkou terasu nad vedlejší garáží a v podkroví je ložnice, půda pro další pokoj a sklad. V suterénu je prádelna a sprchový kout, kotelna a sklad s kotlem na plyn, kotelna na tuhá paliva s kotlem a sklad, dále vstup ven na zahradu. Dům má ústřední topení, voda i kanalizace městská. Ve dvoře je garáž a sklad. Vedle domu je samostatná velká garáž na dílnu, garáž, sklad či přístavbu pokojů. Dům je udržován, celý volný. Ihned k bydlení i podnikání. Klidná a slepá ulice bez provozu vozidel, parkování i před domem. Blízko veškerá městská vybavenost. Celková plocha je 330 m ² . PENB třídy G.	
Pozemek:	328,00 m ²	
Užitná plocha:	270,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90	
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00	
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - garáž	0,90	
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90	
K5 Celkový stav - lepší stav	1,10	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10	
K7 Velikost objektu - srovnatelná	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 550 000 Kč	0,88	2 249 330 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Chmelenského ul.	
Lokalita:	Strakonice	
Popis:	Rodinný dům 6+1 s užitnou plochou 174m ² . Dům má dvě podlaží a je dispozičně řešený pro bydlení vícečlenné rodiny, případně lze rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky 2+1 a 4+1. V přízemí domu, které je částečně zrekonstruované se nacházejí 2 obytné místnosti, prostorná koupelna, technická místnost s kotlem a bojlerem a menší komora pod schodištěm. V přízemí jsou dva vchody do domu a lze tak oddělit přístup do horního patra domu. V horním patře, které prošlo celkovou rekonstrukcí se nacházejí 4 obytné místnosti, koupelna s toaletou a kuchyň s na míru vyrobenou kuchyňskou linkou se spotřebiči. Vestavné spotřebiče vyjma lednice jsou součástí prodeje. Dům je zděný, postavený roce 1984 a prošel částečnou rekonstrukcí a zateplením. Energetická náročnost budovy odpovídá třídě D podle vyhlášky 78/2013 Sb. Vytápění domu je řešeno ústředním topením napojeným na plynový kotel. Voda je z veřejného vodovodu kompletně rozvedená plastovým potrubím. TUV z elektrického bojleru. Odpady jsou svedeny do městské	

kanalizace. Na oplocené zahradě se nachází přístřešek pro parkování osobního auta, terasa, altánek, zahradní domek, skleník a menší bazén. Dům je situován v klidné části města s veškerými službami občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti.

Pozemek: 404,00 m²

Užitná plocha: 174,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - základní cena pro dražbu	1,50
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - bazén, terasa a přístřeší na auto	0,90
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90
K5 Celkový stav - výrazně lepší stav	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Velikost objektu - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 600 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,97

Upravená cena
2 527 200 Kč

Název: RD Holečkova ul.

Lokalita: Strakonice

Popis: Rodinný dům v centru Strakonice, dva samostatné byty nebo lze využít k bydlení vcelku, popř. jako sídlo firmy, či k kombinaci komerčního využití a bydlení, vlastní parkovací stání umístěná za elektricky dálkově ovládanou bránou, menší zahrada. Dům prošel v roce 2005 rozsáhlou rekonstrukcí. První nadzemní podlaží je řešeno velmi prostornou bytovou jednotkou o dispozici 2+kk, ve druhém nadzemním podlaží se nachází jednotka o dispozici 3+kk s prostornou terasou, v 1.PP se nachází sklepy, prádelna, technické zázemí a lze projít na zadní část zahrady. Podlahy obytných místností jsou kombinace plovoucí podlahy a keramické dlažby. Podlahy ostatních místností jsou z dlažby. Vytápění domu je centrální dálkové (bylo komplet renovováno), voda a odpady jsou napojeny na veřejnou síť. V docházkové vzdálenosti se nachází kompletní občanská vybavenost.

Pozemek: 423,00 m²

Užitná plocha: 102,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	0,90
K5 Celkový stav - výrazně lepší stav	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Velikost objektu - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
3 690 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,65

Upravená cena
2 391 120 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 178 252 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 311 619 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 527 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	2 311 619 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 311 619 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění dle platného cenového předpisu byla použita příslušná ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, Pro určení obvyklé ceny objektu byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že jako nejlepší a nejvyšší využití objektu je jeho využití k bydlení, byly jako vzorky k porovnání použity vzorky starších rodinných domů ve Strakonících, a z důvodu nedostatečného počtu srovnatelných vzorků z realizovaných prodejů, byly použity vzorky z realitní inzerce s použitím příslušných koeficientů zohledňujících rozdíly mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky.

Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době mírný převis nabídky nad poptávkou, s menším objemem obchodovaných objektů obdobného charakteru. Výhodou oceňovaného objektu je jeho poloha v klidné části města v zástavbě rodinných domů, napojení objektu na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a veřejnou el. síť, s možností napojení na veřejný plynovod, přímý přístup k objektu z veřejné komunikace ze dvou stran a přiměřená velikost pozemků náležejících k objektu. Naopak nevýhodou je skutečnost, že vrchní stavba je provedena jako stavba typu OKAL, a dále zhoršený stav většiny konstrukcí krátkodobé životnosti s nutností jejich výměny a s nutností provedení celkové modernizace objektu.

Po právní stránce není objekt zatížen žádnými právními vadami, které by ovlivňovaly jeho hodnotu, přístup k objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace, objekt je volný a patrně již delší dobu není užíván, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu navrhuje znalec vyjádřit hodnotu objektu níže uvedenou obvyklou cenou.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu:

1. Cena dle platného cenového předpisu	
1.1. Pozemky	356 251,24 Kč
1.2. Rodinný dům	841 378,78 Kč
1.3. Studna kopaná	3 607,29 Kč
1.4. Trvalé porosty	6 373,30 Kč
	<hr/>
	= 1 207 610,61 Kč

Cena dle platného cenového předpisu

1 207 610 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmtisícšestsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

2 311 619 Kč

Obvyklá cena

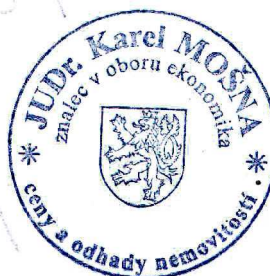
2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

V Plzni 10.5.2018

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



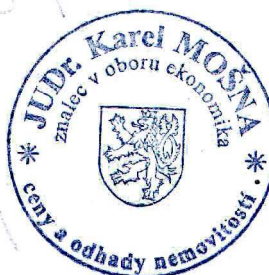
**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek jsem vyhotovil v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1549-063/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1549-063/2018.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	2
Informace o pozemcích pro LV č. 812 ze dne 4.5.2018	2
Snímek z katastrální mapy ze dne 4.5.2018	1
Inzertní nabídky z portálu www.sreality.cz ze dne 4.5.2018	6

Fotodokumentace



