

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4215-472/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Indra-Šebesta v.o.s.  
Čechyňská 16  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na  
LV 147 v Malenicích, kat. území Malenice, okres  
Strakonice, pro účely insolvenčního řízení

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitostí a 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.4.2017 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.4.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV 147 pro kat. území Malenice, obec Malenice, okres Strakonice, pro účely insolvenčního řízení

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Malenice LV 147  
Adresa předmětu ocenění: Malenice  
387 06 Malenice  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Strakonice  
Obec: Malenice  
Katastrální území: Malenice  
Počet obyvatel: 669  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **880,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{235,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2017 za přítomnosti pana Josefa Bláhovce

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

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 20. 4. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 20. 4. 2017
- informace poskytnuté panem Josefem Bláhovcem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

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

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Josef Bláhovec, Žár 25, 384 73 Vacov

Nemovitosti:

- pozemek pč.st303– zastavěná plocha a nádvoří, výměra 223m<sup>2</sup> s rozestavěnou stavbou
- pozemek pč.1670/2 – trvalá travní porost, výměra 1.845m<sup>2</sup>

vše zapsané na LV 147 pro kat. území Malenice, obec Malenice, okres Strakonice

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace byla předložena.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Obec Malenice leží asi 5 km jižně od města Volyně. Obec má omezenou občanskou vybavenost (škola, školka, obchod), spádovým centrem je velmi dobře dostupná Volyně a okresní město Strakonice s kompletní občanskou vybaveností. Obec má všechny inženýrské sítě a je obsluhována autobusovou i železniční dopravou, zastávky 700 až 800m.

Oceňovaná nemovitost leží na okraji zastavěné části obce Malenice ve svažitém pozemku v ohbí průjezdní komunikace. Příjezd k pozemku je asfaltovou obecní komunikací, parkování je možné na pozemku. Naproti nemovitosti je zástavba rodinných domů se zahradami. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě.

Zděný plně podsklepený dům na vysoké kamenné podezdívce se sedlovou střechou s polovalbami krytou bonským šindelem je rozestavěn od roku 1993, prodloužené stavební povolení je platné do roku 2020. Suterén má přímý vjezd do garáží, do přízemí je hlavní vstup ze severní strany vnějším betonovým schodištěm, z jižní strany je přímý přístup z uvažované terasy. Osvětlení suterénu je okny v anglických dvorcích, jejichž špatné odizolování způsobuje zatékání a vlhkost v suterénu. Podkroví je po celé ploše obytné. Dispoziční řešení všech tří podlaží je chaotické, mnoho malých místností neodpovídá dnešním požadavkům na rodinné bydlení. Rozloha domu předpokládá vícegenerační bydlení nebo jeho úpravu na komerční objekt. V hrubé stavbě z cihelných bloků jsou osazena okna, rozvedeny všechny rozvody (elektřina, vodovod, topení), nataženy vnitřní omítky, podlahy jsou betonové, v místnostech koupelen jsou osazeny vany a položena dlažba a obklady. Dlažba a obklady jsou ovšem přežilé a potřebují výměnu, stejně tak rozvody zejména elektřiny budou potřebovat úpravy pro splnění současných norem. I když je topná soustava napojena na kotel na TP, topení není funkční a dům není v zimě temperován.

Pozemky ve funkčním celku jsou srovnané, zatravněné, výrazným prvkem v terénních úpravách jsou masivní kamenné opěrné zdi s venkovním betonovým schodištěm vyrovnávající svažitý pozemek. Dalšími venkovními úpravami jsou přípojky inženýrských sítí.

Při dostavbě bude třeba nově řešit hydroizolaci suterénu, vyměnit či upravit některé prvky (dlažby, rozvody), zateplit fasádu, upravit dispozici, popřípadě je možné změnit charakter stavby z rodinného domu na komerční stavbu (penzion, domov pro seniory apod.).

<b>Předmětem ocenění je pozemek pč.st.303 s rozestavěnou stavbou rodinného domu s příslušenstvím a pozemky na LV 147 v Malenicích, kat. území Malenice, okres Strakonice</b>		
<b>Popis RD</b>	<b>Typ RD:</b>	<b>Samostatný RD</b>
	Počet nadzemních podlaží :	1+ podkroví
	Počet podzemních podlaží :	1
	RD byl kolaudován v roce :	1993

	Základy :	Kámen, beton, špatně izolované
	Konstrukce :	Zděná
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	Rovné
	Střecha :	Sedlová s polovalbami
	Krytina střechy :	Bonský šindel
	Vnější omítky:	chybí
	Vnitřní omítky:	Vápenocementové
	Vybavení RD:	Plastová okna, někde ocelové zárubně a voštinové dveře, 3x koupelna s vanou
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	
	Dispozice RD:	Suterén: garáž, sklep, kotelna, prádelna, sklad, technické místnosti 1.NP: 5 místností, koupelna, WC, chodby, schodiště Podkroví: 5 místností, koupelna, WC, chodby, schodiště
	Popis místností podle podlaží:	
	Energie využívané v RD	Elektřina, plyn, vodovod, kanalizace
	Řešení vytápění v RD:	ÚT s kotlem na TP, nefunkční
	Řešení ohřevu vody v RD:	neřešeno
	Podlahy v RD:	Betonové bez povrchové úpravy, dlažba
	Popis stavu RD:	Rozestavěný RD
	Vady RD:	Problematická hydroizolace v suterénu, bez zateplení, obložení nebo dlažba některých koupelen přežilé, staré rozvody elektřiny
	Zahrada:	Hrubé terénní úpravy, zatravnění, bez oplocení
	Venkovní úpravy a stavby:	Masivní kamenné opěrné zdi, venkovní schodiště, přípojky
<b>Popis okolí :</b>	Občanská vybavenost:	Omezená OV ( škola, školka, OÚ, obchod), rozšířená 5km Volyně, kompletní 15km Strakonice
	Životní prostředí:	řeka, louky a lesy v těsné blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti:	příjezd po obecní asfaltové komunikaci, parkování na pozemku, zastávka bus cca 700m, vlak 800m
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
<b>Další informace:</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### **Vymezení pojmu obvyklá cena:**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### **Volba metody:**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 20. 4. 2017. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

1. Pozemky s rozestavěnou stavbou RD
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rozestavěný objekt RD
  - 1.3. Venkovní úpravy

### **II) ocenění srovnávací metodou**

Pozemky s rozestavěnou stavbou RD a příslušenstvím

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Okrajové části obce	III	-0,01

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nemovitost více jak 20 let rozestavěná, materiály a rozvody zastaralé, nevhodná dispozice	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,492}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,683}$$

## **1. Pozemky s rozestavěnou stavbou RD**

### **1.1. Pozemky**

#### **Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,068,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,068,00) / 2\,068,00 = \mathbf{0,897}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,727}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b><math>P_i</math></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00



ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,990 * 0,727 = \mathbf{0,677}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	210,80	0,677		142,71	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,897					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st303	223,00	142,71	31 824,33
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1670/2	1 845,00	142,71	263 299,95
Stavební pozemky - celkem			2 068,00		<b>295 124,28</b>

### 1.2. Rozestavěný objekt RD

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
suterén	18*9,2+6*8+1,5*1*6	=	222,60
1.NP	18*9,2+6*8	=	213,60
podkroví	18*9,2+6*8	=	213,60

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
suterén	222,60 m <sup>2</sup>	3,00 m
1.NP	213,60 m <sup>2</sup>	3,00 m
podkroví	213,60 m <sup>2</sup>	2,80 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
suterén	$(18 \cdot 9,2 + 6 \cdot 8) \cdot (3,00) + (1,5 \cdot 6) \cdot (1,5)$	=	654,30 m <sup>3</sup>
1.NP	$(18 \cdot 9,2 + 6 \cdot 8) \cdot (3,8)$	=	811,68 m <sup>3</sup>
podkroví	$(18 \cdot 9,2) \cdot (3,6/2) + (6 \cdot 8) \cdot (3,6/2)$	=	384,48 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	654,30 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	811,68 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	384,48 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 850,46 m <sup>3</sup>

## 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	betonové pasy	P	100
2. Zdivo	porotherm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	bonský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	30
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	70
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	betonové teraco bez zábradlí	P	100
12. Dveře	hladké dveře	S	20
12. Dveře	chybí	C	80
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	P	100
16. Vytápění	ústřední topení	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100

19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	vany bez armatur	P	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	příprava na krb, digestoř	P	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	30	1,00	0,24
6. Klempířské konstrukce	C	0,80	70	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
12. Dveře	S	3,20	20	1,00	0,64
12. Dveře	C	3,20	80	0,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	P	1,30	100	0,46	0,60
16. Vytápění	P	5,30	100	0,46	2,44
17. Elektroinstalace	P	4,20	100	0,46	1,93
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	P	4,30	100	0,46	1,98
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	P	4,00	100	0,46	1,84
Součet upravených objemových podílů					73,69
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7369</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7369
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 041,95</b>

**Plná cena:**  $1\,850,46\text{ m}^3 * 3\,041,95\text{ Kč/m}^3 = 5\,629\,006,80\text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 24 / 100 = 24,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0\% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 0,760 \\ \hline = \quad 4\,278\,045,17\text{ Kč} \end{array}$$

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Nevhodná zastaralá dispozice

Srážka za morální opotřebení:  $4\,278\,045,17 * 5\% =$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

$$\begin{array}{r} - \quad 213\,902,26\text{ Kč} \\ \hline = \quad 4\,064\,142,91\text{ Kč} \\ * \quad 0,683 \\ \hline = \quad 2\,775\,809,61\text{ Kč} \end{array}$$

**Rozestavěný objekt RD - zjištěná cena**  $= 2\,775\,809,61\text{ Kč}$

### 1.3. Venkovní úpravy

Mez venkovní úpravy řadíme přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny, venkovní schodiště, rozsáhlé opěrné zdi

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rozestavěný objekt RD	2 775 809,61 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>2 775 809,61 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:

4,00 % z ceny staveb

$$\begin{array}{r} 2\,775\,809,61 \\ * \quad 0,0400 \\ \hline \end{array}$$

**Venkovní úpravy - zjištěná cena**  $= 111\,032,38\text{ Kč}$

**Cena staveb celkem**  $= 2\,886\,841,99\text{ Kč}$

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Rozestavěný objekt RD

1.3. Venkovní úpravy

Stavby na pozemku - celkem

Pozemky - celkem

$$\begin{array}{r} 2\,775\,809,61\text{ Kč} \\ 111\,032,38\text{ Kč} \\ \hline 2\,886\,841,99\text{ Kč} \\ + \quad 295\,124,28\text{ Kč} \\ \hline \end{array}$$

**Pozemky s rozestavěnou stavbou RD - zjištěná cena**  $= 3\,181\,966,27\text{ Kč}$

## II) ocenění srovnávací metodou

Pro srovnání byly vybrány rozestavěné rodinné domy v menších obcích v širším okolí Malenic s dobrou dostupností do Strakonice. Oceňovaná nemovitost je sice ve vyšším stupni rozestavení, její velkou nevýhodou je, že tento stav trvá již velmi dlouhou dobu, což se projevuje jak v zastarávání jednotlivých stavebních prvků, tak v nevhodné dispozici. Výhodou je možnost upravit dům na komerční stavbu. Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
Oceňovaný objekt	RD Malenice	suterén, 2NP, ZP 123m2, PP 200m2, vícegenerační	celkem 2068m2, zatravněno, bez oplocení	rozestavěno od r.1993, cihla, okna, vnitřní rozvody, vnitřní omítky, dlažba a obklady	všechny IS
1	RD Radošovice	3+kk, přízemní, ZP 90m2	celkem 1521m2, oploceno, udržovaný	rozestavěno, cihla, okna, všechny rozvody, podlah.topení	studna, septik
2	RD Volyně	vícegenerační, sklep, 2NP, PP 230m2	celkem 1.011m2, skleník, garáž	rozestavěno, tvárnice+ přízdívka cihla, okna, bez rozvodů, bez omítek	všechny IS
3	RD Radomyšl	4+1, přízemní, ZP 163m2, PP 123m2	celkem 2.298m2, zatravněno, bez oplocení	rozestavěný, Ytong, bez oken, rozvody vody	vrt, septik
4	RD Žichovice	přízemí + případně podkroví, 3+kk, ZP 92m2, PP 72m2	4.636m2, za tratí blízko vody	rozestavěný, cihla, okna, bez rozvodů	studna, ČOV

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 600 000	0,9	2340000	1,1	0,8	1	0,9	0,9	1	0,7128	3 282 828
2	2 300 000	0,9	2070000	1,1	1	0,85	0,9	1	1	0,8415	2 459 893
3	3 300 000	0,9	2970000	1,1	0,85	1	0,7	0,9	1	0,58905	5 042 017
4	1 740 000	0,9	1566000	0,95	0,85	1,1	0,8	0,9	1	0,63954	2 448 635
											3 308 343
<b>Minimum</b>											2 448 635
<b>Maximum</b>											5 042 017
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											1 220 006
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2 088 338
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											4 528 349
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě - D1, D2, D3 větší město nebo blízko Strakonice K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - D4 možnost půdní vestavby K3 - Koeficient úpravy na pozemek - zohledněna velikost a udržovanost, D4 hodně velký pozemek, ale blízko řeky K4 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu: K5 - Koeficient úpravy na další vlastnosti: D1,D3, D4 bez připojení na obecní sítě kromě el K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**3.300.000,-Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

1. Pozemky s rozestavěnou stavbou RD	3 181 966,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	295 124,28 Kč
1.2. Rozestavěný objekt RD	2 775 809,60 Kč
1.3. Venkovní úpravy	111 032,40 Kč
	<hr/>
	= 3 181 966,30 Kč

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50**

**3 181 970,- Kč**

### **II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody**

**Srovnávací hodnota nemovitostí LV 147 Malenice**

**3 300 000,- Kč**

### **Závěr:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitostí – pozemků s rozestavěnou stavbou rodinného domu zapsaných na LV 147 pro kat. území Malenice, obec Malenice, okres Strakonice, ke dni 20.4.2017 na**

**3.300.000,-Kč**

Slovy: Třimiliónytřistatisíc Kč

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Ing. Jana Petrželová

V Praze dne 24.4.2017

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4215-472/2017 znaleckého deníku.

## E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- mapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

### Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	147
Katastrální území:	<a href="#">Malenice [690724]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

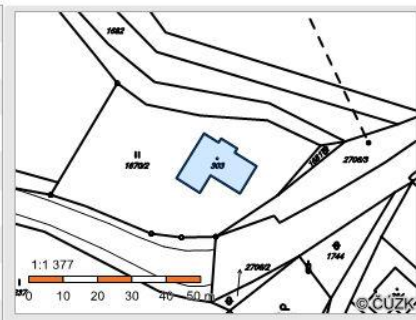
Vlastnické právo	Podíl
Bláhovec Josef, Žár 25, 38473 Vacov	

#### Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
<a href="#">st. 303; součástí pozemku je stavba</a>	Parcely
<a href="#">1670/2</a>	Parcely

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 303</a>
Obec:	<a href="#">Malenice [551384]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Malenice [690724]</a>
Číslo LV:	<a href="#">147</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 303</a>

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1670/2</a>
Obec:	<a href="#">Malenice [551384]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Malenice [690724]</a>
Číslo LV:	<a href="#">147</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1845
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost

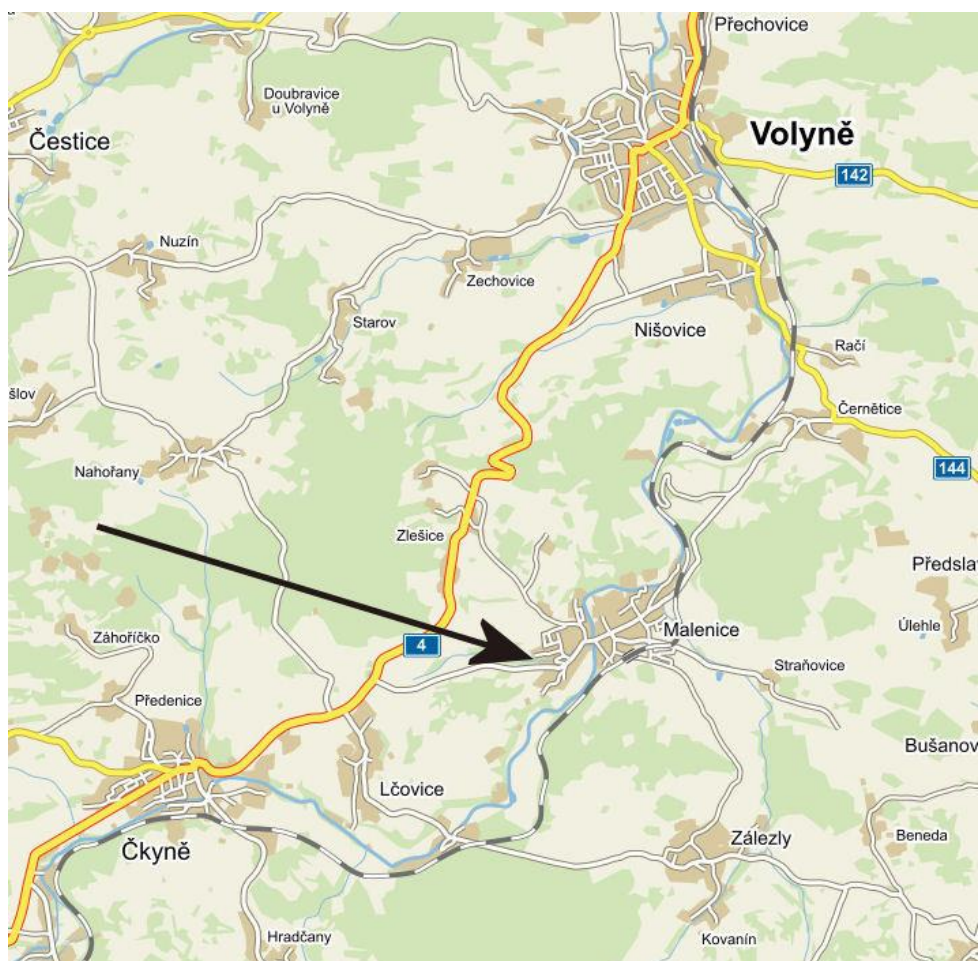




## Mapy:







### Fotodokumentace:











## Srovnávané nemovitosti:

### Dům č.1:



### Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, pozemek 1 521 m<sup>2</sup>

Radošovice, okres Strakonice

2 600 000 Kč

Nabízíme ke koupi rozestavěný rodinný dům se zastavěnou plochou 90 m<sup>2</sup> a o dispozici 3+kk na stavební parcele o rozloze 1 521 m<sup>2</sup> v k.ú. Radošovice u Strakonice. V současné době je hotová hrubá stavba z cihel, jsou osazena všechna okna včetně francouzských dveří z obývacího pokoje na budoucí terasu, střecha je na dvou stranách protažena pro budoucí zamýšlenou velkorysou terasu s krásným výhledem do přírody a na západ slunce. Celý dům je přízemní na základech s již zabudovanou radonovou fólií, uvnitř je hotové podlahové topení v koupelně, je hotová příprava na závěsný záchod. V kuchyni a v koupelně je hotový rozvod. Nabízíme vody a ve všech místnostech je hotový rozvod vody k topení včetně vývodu do kamen s výměníkem, rovněž jsou připraveny vývody na bojler a elektro-kotel. V ceně je veškerá projektová dokumentace se všemi povoleními ke stavbě. Na parcelu vedou dvě příjezdové cesty, jedna je ze západní strany - v majetku obce, druhá cesta z východní strany parcely vede mezi dalšími parcelami a prodává se její podíl patřící ke stavební parcele, který je rovněž v ceně.

### Dům č.2:



### Prodej rodinného domu 360 m<sup>2</sup>, pozemek 1 011 m<sup>2</sup>

Volyně, okres Strakonice

2 300 000 Kč

V klidné a okrajové části malého města Volyně, nabízíme ve výstavbě - nízkoenergetická náročnost konstrukce domu třídy B dvougenerační, atypický rodinný dům se dvěma garážemi a zahradou. Suterén izolován proti radonu, izolací s hliníkovou vložkou, se sestává z chodby, uhelný, kotelný, sušárny+prádelny, skladu ovoce a zeleniny a prostorné dílny o výměře 60 m<sup>2</sup>. V přízemí: předsíň, spíž, dvě ložnice, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC, schodiště a chodby. V podkroví: chodba, čtyři ložnice, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC. Hrubá stavba domu, kde nejsou rozvody

### Dům č.3:



### Prodej rodinného domu 163 m<sup>2</sup>, pozemek 2 298 m<sup>2</sup>

Radomyšl, okres Strakonice

3 300 000 Kč

Hrubá stavba rodinného domu v obci Domanice cca 3 km od Strakonice. Dům je ve fázi hrubé stavby, jsou položeny základní betony s rozvody kanalizace, která je svedena do ČOV BIO CLEANER, elektřina v kapliče u domu, voda z vrtu 30m hlubokého. Obývací pokoj má 25,60m<sup>2</sup>, pokoj 13m<sup>2</sup>, pokoj 13,90m<sup>2</sup>, ložnice 14,70m<sup>2</sup>, vstup 5,80m<sup>2</sup>, hala 10,50m<sup>2</sup>, chodba 6m<sup>2</sup>, technická místnost 11,80m<sup>2</sup>, kuchyň s jídelnou 16,10m<sup>2</sup>, koupelna 9,30m<sup>2</sup>, koupelna 7,30m<sup>2</sup>, zimní zahrada 23,30m<sup>2</sup>, WC 2,70m<sup>2</sup>, šatna 1,6m<sup>2</sup>, spíž 1,30m<sup>2</sup>. Dům je situovaný na velké parcele 2298m<sup>2</sup> s krásným výhledem do malebné krajiny. Nemovitost nemá zatím zpracovaný PENB, proto uvádíme ze zákona tř. G.

### Dům č.4:



### Prodej rodinného domu 72 m<sup>2</sup>, pozemek 4 636 m<sup>2</sup>

Žichovice, okres Klatovy

1 740 000 Kč

Prodej rozestavěného rodinného domu o dispozici 3+kk na pozemcích o CP 4636 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v krásné krajině na okraji obce Žichovice za tratí u nezdeckého potoka a je postaven na nové základové desce na místě původního rodinného domu. Pozemek se stavbou je dostatečně vysoko, nad potokem, tudíž se nenachází v záplavové zóně. Jedná se o hrubou stavbu, osazenou plastovými šestikomorovými okny s izolačním trojsklem a bezpečnostními plastovými dveřmi (vše imitace dřeva). V přízemí je vstup do verandy, za ní plánovaná technická místnost. Z verandy se vstupuje do předsíně, ze které jsou vstupy do dvou ložnic, koupelny, WC a do obývacího pokoje s krbem a kamny a