



## 1 N Á L E Z

### 1.1 Podklady dodané

1.1.1 Usnesení č.j. 024 EX 1158/10-54 ze dne 22.10.2010 podepsané Mgr. Pavlou Fučíkovou, soudní exekutor, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14

– ustanovení znalce Ing.Ladislav Nový, bytem Zelenohorská č.47, PSČ 326 00 Plzeň

- k návrhu

oprávněného : AVALON CONTINENTAL S.A., se sídlem Pasea Estate, Road Town, Tortola, Britské Panenské ostrovy, IČ 1421886,  
zast. Petr Řehák, Mgr., sídlem Husova 102, 284 01 Kutá Hora

proti

povinné : Lenka Karlová, bytem Volduchy 323, 338 22, Volduchy,

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 103.286,00 Kč s úrokem z prodlení 23,000% ročně z částky 78.640,00 Kč od 26.10.2009 do zaplacení, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce

úkol znalce : ocenit nemovitostí se všemi jejími součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

( podíl 1/12 na rodinném domu č.p.323 a podíl 1/6 na pozemcích p.č. St.333 a p.č.334)

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2010 (vyhotovený dálkovým přístupem) Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, výpis z listu vlastnictví č. 118, katastrální území Volduchy, obec Volduchy, okres Rokycany. (2 listy-3 strany A4)

Vlastník : Karlová Lenka, Volduchy 323, 338 22 Volduchy Podíl : 1/12 (rodinný dům č.p.323)

1.1.3 Výpis z katastru nemovitostí – prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2010 (vyhotovený dálkovým přístupem) Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, výpis z listu vlastnictví č. 1086, katastrální území Volduchy, obec Volduchy, okres Rokycany. (2 listy-3 strany A4)

Vlastník : Karlová Lenka, Volduchy 323, 338 22 Volduchy Podíl : 1/6 (pozemky p.č. St.333 a p.č.334)

1.1.4 Kopie katastrální mapy vyhotovená Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Rokycany 24.08.2010, katastrální území Volduchy, číslo listu mapy Plzeň 1-4/3, měřítko 1: 2000 (1 list formátu A4)

1.1.5 Projektová dokumentace stavby rodinného domu Volduchy č.p.323

1.1.6 Projektová dokumentace stavby garáže s dílnou

### 1.2 Podklady zajištěné znalcem

1.2.1 Vyhláška Ministerstva financí číslo 3/2008 Sb, o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb. a vyhlášky č.460/2009 Sb.  
Účinnost od 01.01.2010.

1.2.2 Informace z realitního serveru S REALITY.CZ – nabídky prodeje obdobných nemovitostí

1.2.3 Místní šetření uskutečněné dne 27.11.2010 za účasti spoluvlastníků nemovitosti paní Anny Karlové a paní Lenky Karlové, obě bytem Volduchy č.p. 323.

### 1.3 Ocenění se provádí podle stavu ke dni uskutečněné prohlídky, tj k datu 27.11.2010.

## 2 POSUDEK

### ÚKOL ZNALCE :

- ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami :

- |                                                                                            |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| a) rodinný dům č.p. 323                                                                    | (podíl 1/12) |
| b) pozemek parcelní číslo St. 333 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 417 m <sup>2</sup> | (podíl 1/6)  |
| pozemek parcelní číslo 334 (zahrada) o výměře 697 m <sup>2</sup>                           | (podíl 1/6)  |

Znalci se ukládá, aby spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady se spoluvlastnickým podílem na nemovitostech spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č.151/1997 Sb.

### Pro stanovení obvyklé ceny je použito kombinace dvou způsobů výpočtu :

1. oceňování staveb a bytů nákladovým způsobem, oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem a oceňování pozemků – způsobem uvedeným ve Vyhlášce Ministerstva financí číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb, a vyhlášky č.460/2009 Sb.
2. zjištění tržních cen stejných nebo obdobných nemovitostí z nabídky prodeje realitních kanceláří

- 
1. ZJIŠTĚNÍ CENY DLE § 26A RODINNÝ DŮM, REKREAČNÍ CHALUPA A REKREAČNÍ DOMEK, HLAVA III OCEŇOVÁNÍ STAVEB A BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM A ZJIŠTĚNÍ CENY DLE § 8 GARÁŽ, DLE VYHLÁŠKY č.460/2009 Sb.
- 

### 2.1 Stručný popis

Oceňovaná nemovitost se nachází na JZ okraji souvislé zástavby obce Volduchy, na rohové parcele.

Rodinný dům je postaven na pozemku p.č. St.333 o výměře 417 m<sup>2</sup>, na tento pozemek navazuje zahrada parcelní číslo 334 o výměře 697 m<sup>2</sup>.

Vedle domu je postavena zděná stavba garáže s dílnou, na zahradě se dále nacházejí 2 stavby – dřevěné kolny, skleník, studna a trvalé porosty – ovocné stromy a dvě thůje. Pozemek je oplocen..

Dům byl postaven v roce 1970, objekt garáže s dílnou v roce 1965.

V místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod a el.energii.

Zdrojem vody je studna na vlastním pozemku.

Nemovitost se sestává z těchto částí :

- a) Rodinný dům č.p. 323
- b) Garáž
- c) Studna
- d) Vedlejší stavby (kolna I, kolna II) – obsaženo v ceně rodinného domu
- e) Venkovní úpravy – obsaženo v ceně rodinného domu
- f) Pozemky
- g) Trvalé porosty

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na dvou listech vlastnictví, vždy s odlišným spoluvlastnických podílem :

- |                                                      |                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| - nemovitosti zapsané na LV č.118 (rozsah a) až e))  | spoluvlastnický podíl 1/12 z celku |
| - nemovitosti zapsané na LV č.1086 (rozsah f) až g)) | spoluvlastnický podíl 1/6 z celku  |

## NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV č.118 :

a) Rodinný dům č.p.323

## 2.1.1 Popis objektu

V plném rozsahu podsklepený přízemní dům s podkrovím, zastřešený střechou sedlového tvaru.

## DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ :

1.PP : kotelna, uhelna, sklepy

1.NP : veranda, chodba, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj

podkroví : kuchyň, pokoj, ložnice

## KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ :

Založení objektu na základových pasech, svislé nosné konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropy z keramických desek HURDIS. Podlahy v obytných místnostech dřevotříska + textilní krytiny, v sociálním zařízení keramická dlažba, obklady stěn v kuchyni a v koupelně. Schody do podkroví dřevěné. Okna dřevěná dvojitá, dveře hladké plné nebo prosklené. Střešní krytina osinkocementové šablony na bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, ohřev TUV zajišťuje bojler.

Objekt se ocení podle hlavy III vyhlášky Oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem

§ 26a Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

## 2.1.2 Výpočet obestavěného prostoru

Výpočet se provede způsobem uvedeným v příloze č.1 vyhlášky.

"Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje."

Obestavěný prostor spodní stavby :

zastavěná plocha :  $9,60 \times 10,00 = 96,00 \text{ m}^2$

obestavěný prostor :  $96,00 \text{ m}^2 \times 2,30 = 220,80 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor vrchní stavby :

1.NP :

zastavěná plocha :  $9,60 \times 10,00 = 96,00 \text{ m}^2$

$5,50 \times 2,20 = 12,10 \text{ m}^2$

veranda

obestavěný prostor :  $96,00 \text{ m}^2 \times 3,00 = 288,00 \text{ m}^3$

$12,10 \text{ m}^2 \times 4,00 = 48,40 \text{ m}^3$

Podkroví :

zastavěná plocha :  $9,60 \times 10,00 = 96,00 \text{ m}^2$

obestavěný prostor :  $96,00 \text{ m}^2 \times [0,80 + (1/2 \times 3,95)] \text{ m} = 266,40 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor vrchní stavby :  $602,80 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem :  $823,60 \text{ m}^3$

## 2.1.3 Výpočet ceny

§ 26a Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Odst.1 – Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku o obestavěném prostoru do  $1\ 100 \text{ m}^3$ , se zjistí vynásobením počtu  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační

chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č.1, základní cenou uvedenou v příloze č.20a a upravenou podle odstavce 2. V základní ceně rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku je zahrnuto standardní vybavení uvedené v příloze č.6.

Odst.2 – Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce :

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU ..... základní cena upravení za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC .....základní cena podle přílohy č.20a tabulky č.1

I ..... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce :

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

Index trhu :

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

T<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č.18a tabulky č.1

Index polohy :

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$$

P<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č.18a tabulky č.3,4,5, a 6 v návaznosti na účel užití stavby o podle toho, ve které obci se nachází.

Index konstrukce a vybavení :

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$$

V<sub>i</sub> ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č.20a tabulky č.2

Příloha č.18a, tabulka č.1

TRH S NEMOVITOSTMI

Pol.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I	Poptávka výrazně nižší než nabídka	- 0,10
2	Vlastnictví nemovitosti	II	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II	Bez vlivu	0,00
Index trhu :		$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i = 1 - 0,10 = 0,90$		- 0,10

Příloha č. 18a, tabulka č.4

POLOHA NEMOVITOSTI

Pol.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub>
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I	Bez většího významu	0,00
2	Poloha nemovitosti v obci	II	Okrajová území obce	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	II	Objekty pro bydlení	0,00

4	Obchod, služby, kultura v obci	II	Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5	Školství a sport v okolí nemovitosti	I	Žádná základní škola (pouze 1.stupeň)	- 0,03
6	Zdravotnické zařízení v obci	I	Žádné zdravotnické zařízení	- 0,03
7	Veřejná doprava	II	Omezené dopravní spojení	0,00
8	Obyvatelstvo v okolí nemovitosti	II	Bezproblémové okolí	0,00
9	Nezaměstnanost v obci	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III	Bez vlivu	0,00
11	Vlivy neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy :		$I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i = 1 - 0,06 = 0,94$		- 0,06

Příloha č. 20a, tabulka č.2

## KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Pol.	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
1	Druh stavby	III	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III	Typ 3 – Cihelné nebo tvárnice zdivo	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II	45 cm	0,00
4	Podlažnost ( $300,10 : 108,10 = 2,78$ )	II	Hodnota větší než do 2	0,00
5	Napojení na veřejné sítě	V	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění	III	Ústřední , etážové, dálkové (ústřední s kotlem na plyn)	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III	Úplné – standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III	Standardního rozsahu a provedení	0,00

10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III	standardní příslušenství (2 x kolna) – vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně technický stav	II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou koef. s pro kategorii C – stavby stáří 30 -50 let	1,05 x 0,8

Zdůvodnění : stavba pochází z roku 1970, stáří : 2010 – 1970 = 40 roků

$$\text{Index konstrukce a vybavení : } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} = (1 + 0,13) \times 0,840 = 0,9492$$

INDEX CENOVÉHO POROVNÁNÍ :

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

$$I = 0,900 \times 0,940 \times 0,9492 = 0,8030$$

Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinného domu : příloha č.20a tabulka č.1

Kraj / (obec) (oblast katastrálních území) počet obyvatel	Základní cena (v Kč) za 1 m <sup>3</sup> obest.prostoru
PLZEŇSKÝ KRAJ do 2000 obyvatel	2.993

$$ZCU = ZC \times I$$

$$\text{Úprava základní ceny : } 2.993,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,8030 = 2.403,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{VÝPOČET CENY : } 823,60 \text{ m}^3 \times 2.403,38 \text{ Kč/ m}^3 = 1,979.423,77 \text{ Kč}$$

Výsledná cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem : 1,979.423,77 Kč

## b) Garáž :

### 2.2.1 Popis objektu

Stavba umístěná nalevo od RD.

Základová pásy s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo tl. 30 cm z tvárnic, strop z keramických tvarovek HURDIS do ocelových nosičů. Střecha sedlová, krytina vlnité osinkocementové desky, žlaby a svody z pozinkovaného plechu..Vnitřní omítka vápenná hladká, venkovní břizolitová. Jedno okno sklobetonové, druhé dřevěné s jednoduchým zasklením, venkovní dveře dřevěné palubkové, vrata dřevěná dvoukřídllová otevíravá. Podlaha betonová.

Elektroinstalace 220/380 V.

Objekt se ocení podle § 8 Garáž

## 2.2.2 Výpočet obestavěného prostoru

Původní část :

Obestavěný prostor vrchní stavby :zastavěná plocha :  $7,45 \times 5,60 = 41,72 \text{ m}^2$ obestavěný prostor :  $41,72 \text{ m}^2 \times 2,65 = 110,56 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor zastřešení :zastavěná plocha :  $7,45 \times 5,60 = 41,72 \text{ m}^2$ obestavěný prostor :  $41,72 \text{ m}^2 \times (1/2 \times 1,70) \text{ m} = 35,46 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor celkem : 146,02 m<sup>3</sup>

## 2.2.3 Základní cena a vybavení

příloha č.9

tabulka I. - Základní ceny v Kč za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáží

CZ – CC 1274 SKP 46.21.19.9 Typ A - cena 1.375,-Kč

Stavba nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1.NP, svíslá nosná konstrukce zděná v tl. nad 15 cm, se střešou-krovem umožňujícím zřízení podkrovní.

tabulka II. - standardní vybavení garáží

Konstrukce a vybavení

1	základy	základové pásy	standardní
2	obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	standardní
3	stropy	keramické HURDIS	standardní
4	krov	dřevěný	standardní
5	krytina	vlnité osinkocementové desky	podstandardní
6	klempířské práce	žlaby a svody	standardní
7	úprava povrchů	vnitřní vápenné, venkovní břízlolitové	standardní
8	dveře	dřevěné palubkové	standardní
9	okna	sklobetonové a s jednoduchým zasklením	standardní
10	vrata	dřevěná dvoukřídlová	standardní
11	podlahy	betonová mazanina	standardní
12	elektroinstalace	220/380 V	standardní

Objemové podíly konstrukcí a vybavení garáží

Typ A :

Objemový podíl

č.	Konstrukce a vybavení	nadstand.	podstand.	chybí
5	krytina		0,068	
	Celkem :	0,000	0,068	0,000

## 2.2.4 Výpočet opotřebení

§ 21 Opotřebení - příloha č.15

Stavba byla užívána pro dočasné bydlení při stavbě rodinného domu, postavena byla v roce 1965.

Stáří : 2010 – 1965 = 45 roků

Lineární metoda výpočtu opotřebení :

odst.3 - Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u:

d) vedlejších staveb a garáží zděných 80 let



Předpokládaná celková životnost : 45 roků + 35 roků = 80 roků

Opotřebení :  $(100 / 80) \times 45 = 56,25 \%$

### 2.2.5 Výpočet ceny

Ocenění se provede podle § 8 odst.1 a 2 vyhlášky

Cena = počet m<sup>3</sup> o.p. x ZCU

ZCU = ZC x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub> x K<sub>p</sub>

ZC = 1.375,00 Kč/m<sup>3</sup> (viz bod 2.2.3 znal.posudku)

K<sub>4</sub> .....koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce :

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

$K_4 = 1 + \{0,54 \times [0,000 - 0,068 - (1,852 \times 0,000)]\}$

$K_4 = 0,963$

$K_5 = 0,850$  ostatní obce

K<sub>i</sub> - koeficient změny cen staveb podle přílohy č.38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kód

CZ-CC Kód SKP Název položky

127	Budovy nebytové ostatní	
1274	46.21.19.9.. Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené	2,121

K<sub>p</sub> .....koeficient prodejnosti uvedený v příloze č.39

Uvažován koeficient podle stavby hlavní, tj. RD, tj. 1,175 (okres Rokycany, obce 1001 – 2000 obyvatel)

VÝPOČET CENY :

ZCU = ZC x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub> x K<sub>p</sub>

$ZCU = 1.375,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,963 \times 0,850 \times 2,121 \times 1,175 = 2.804,96 \text{ Kč/m}^3$

CENA :  $146,02 \text{ m}^3 \times 2.804,96 \text{ Kč/m}^3 = 409.580,26 \text{ Kč}$

odpočet opotřebení 56,25 % - 230.388,90 Kč

Cena po odpočtu opotřebení 179.191,36 Kč

Výsledná cena stavby garáže celkem

179.191,36 Kč

### c) Studna

Ručně kovaná skružená studna, s ručním čerpadlem, krytá betonovou deskou.

Studna je využívána pro zásobování RD vodou. (v místě je možnost napojení na veřejný vodovod)

Stáří studny : předpokládá se provedení studny před zahájením stavby RD, tj. v roce 1965. Stáří : 45 roků

Hloubka studny sdělena spoluvlastníkem nemovitosti : 8,00 m

Opotřebení stavby : § 21 příloha č. 15 odst.3 e)

Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u studní kopaných a vrtaných s průměrem nad 150 mm 100 let, ostatních 50 let.

Opotřebení : 45 roků x 1,00 % = 45,00 %

Cena studny se zjistí podle § 9 Studna

odst.1: „Cena studny se zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny cenou uvedenou v příloze č.10 a připočte se cena příslušenství. Takto vypočtená cena se vynásobí koeficienty K<sub>5</sub> z přílohy č.15, K<sub>i</sub> z přílohy č.38 a K<sub>p</sub> z přílohy č.39.“

Koeficient polohový:  $K_s = 0,850$

$K_i$  - koeficient změny cen staveb podle přílohy č.38, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kód

CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Koef.
222		Vedení místní trubní, elektrická a telekomunikační	
2211	46.25.22.2	Studny jinde neuvedené a jímání vody	2,296

Koeficient prodejnosti  $K_p = 1,175$

VÝPOČET CENY :

$(5,00 \text{ m} \times 1.950 \text{ Kč/m}) + (3,00 \text{ m} \times 3.810 \text{ Kč/m}) + 2.054 \text{ Kč/ruční čerpadlo} = 23.234,00 \text{ Kč}$

CENA :  $23.234,00 \text{ Kč} \times 0,850 \times 2,296 \times 1,175 = 53.278,58 \text{ Kč}$

odpočet opotřebení 45,00 % - 23.975,36 Kč

Výsledná cena 29.303,22 Kč

Výsledná cena studny 29.303,22 Kč

d) Venkovní úpravy :

Specifikace venkovních úprav :

- přípojka vody ze studny do rodinného domu
- přípojka kanalizace z domu do kanalizačního řadu
- přípojka plynu z uličního řadu do RD
- betonová zpevněná plocha za vrata a za vrátky
- dřevěná kolna o zastavěné ploše  $3,10 \times 1,70 = 5,27 \text{ m}^2$
- dřevěná kolna o zastavěné ploše  $4,20 \times 2,15 = 9,03 \text{ m}^2$
- skleník
- plot do ulice tvořený bet.podezdívkou a plotovými rámy a pletivem s ocelovými sloupky
- plotová vrata
- plotová vrátka

Cena výše uvedených venkovních úprav je zahrnuta v ceně rodinného domu – viz § 26a - odst.5).

REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV č.118 :

a) Rodinný dům č.p. 323	1,979.423,77 Kč
b) Garáž	179.191,36 Kč
c) Studna	29.303,22 Kč
d) Vedlejší stavby (kolna I, kolna II) – obsaženo v ceně rodinného domu	0,00 Kč
e) <u>Venkovní úpravy – obsaženo v ceně rodinného domu</u>	<u>0,00 Kč</u>
CELKEM :	2,187.918,35 Kč
<u>Spoluvlastnický podíl 1/12 z částky 2,187.918,35 Kč :</u>	<u>182.326,53 Kč</u>

NEMOVITOST ZAPSANÉ NA LV č.1086 :

f) Pozemky

Dle předloženého podkladu – výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem z databáze Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, datum 22.10.2010, výpis z LV č. 1086 :

Okres : CZ0326 Rokycany  
Kat.území : 784770 Volduchy

Obec : 560251 Volduchy  
List vlastnictví : 1086

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.333	417	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 118	
334	697	zahrada		zemědělský půdní fond

§ 28 odst.1

„Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některý, katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i) částku vypočtenou podle vzorce :

Obec Volduchy sousedí s obcí Rokycany (obec uvedená pod písmenem i))

$$ZC = C_p \times 2,00$$

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

$$C_p \dots\dots \text{cena pozemku v Kč/m}^2$$

$$a \dots\dots \text{počet obyvatel v obci Volduchy – počet obyvatel : 1055}$$

(pro  $a$  vždy platí,  $a \geq 1000$ , v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se  $a = 1000$ )

$$C_p = 35 + (1055 - 1000) \times 0,007414 = 35,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 35,41 \text{ Kč/m}^2 \times 2,00 = 70,82 \text{ Kč/m}^2$$

§ 28 odst.2

„Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č.18 se zdůvodněním a koeficienty  $K_i$  z přílohy č.38 a  $K_p$  z přílohy č.39.“

V místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, zemní plyn, rozvod el.energie.

Přístup k nemovitosti je po místní neuzpevněné komunikaci.

Úpravy cen pozemků oceňovaných podle § 28 odst.1

Příloha č. 21, tabulka č. 1 – není uvažováno

Příloha č. 21, tabulka č.2

Číslo položky	Důvod úpravy ceny pozemku	srážka v %	přírážka v %
2.1	přístup po neuzpevněné komunikaci	- 5	
2.11	pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu		+ 5
	Celkem :	-5	+ 5

Přírážka a srážka se navzájem ruší.

Pozemek zastavěný stavbou RD p.č. St333: (použity koeficienty  $K_i$  a  $K_p$  podle stavby rodinného domu) :

$$ZCU = 70,82 \text{ Kč/m}^2 \times 1,173 \times 1,175 = 180,82 \text{ Kč/m}^2$$

## VÝPOČET CENY :

Pozemek parcelní číslo St. 333 :  $417 \text{ m}^2 \times 180,82 \text{ Kč/m}^2 = 75.401,94 \text{ Kč}$

Zahrada (pozemek parcelní číslo 334) :

Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou RD a stavebním pozemkem.

§ 28 odst.5

„Cenou v Kč/m<sup>2</sup> pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovena podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0.40.“

## VÝPOČET CENY :

Pozemek parcelní číslo 334 :  $697 \text{ m}^2 \times 180,82 \text{ Kč/m}^2 \times 0,40 = 50.412,62 \text{ Kč}$

Pozemky celkem : 125.814,56 Kč

## g) Trvalé porosty

Na zahradě se nachází menší množství ovocných stromů a 2 ks thůjí, vše stáří cca 40 roků.

jabloň	zákrsek	stáří 40 roků	pokryvná plocha : $3,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 5 \text{ ks} = 15,70 \text{ m}^2$
višeň	polokmen	stáří 40 roků	pokryvná plocha : $3,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 1 \text{ ks} = 3,14 \text{ m}^2$
švestka	polokmen	stáří 40 roků	pokryvná plocha : $3,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 1 \text{ ks} = 3,14 \text{ m}^2$
thůje	strom	stáří 40 roků	pokryvná plocha : $3,14 \times 0,50 \times 0,50 \times 2 \text{ ks} = 1,57 \text{ m}^2$

Celkem : 23,55 m<sup>2</sup>

§ 42 Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem.

Odst. 5.) Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných dřevin podle odstavce 4 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích, oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst.2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,065.

Zjištěná pokryvná plocha uvedených porostů :  $23,55 \text{ m}^2$

Ocenění :  $23,55 \text{ m}^2 \times 180,82 \text{ Kč/m}^2 \times 0,40 \times 0,065 = 110,72 \text{ Kč}$

Cena trvalých porostů celkem : 110,72 Kč

## REKAPITULACE :

f) Pozemky	125.814,56 Kč
g) <u>Trvalé porosty</u>	<u>110,72 Kč</u>
CELKEM :	125.925,28 Kč

Spoluvlastnický podíl 1/6 z částky 125.925,28 Kč : 20.987,55 Kč

## CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI BEZ VYJÁDŘENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ :

NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č.118 : 2,187.918,35 Kč

NEMOVITOSTI ZAPSANÉ NA LV Č.1086 : 125.925,28 Kč

CELKEM : 2,313.843,63 Kč

## 2. ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍCH CEN STEJNÝCH NEBO OBDOBNÝCH NEMOVITOSTÍ

---

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI : RD VOLDUCHY č.p.323

Lokalita : Volduchy u Rokycan

Popis : V plném rozsahu podsklepený přízemní dům s podkrovím. Zdivo z tvárnice tl. 45 cm.

Stáří 40 roků

Technický stav : velmi dobrý, prováděna pravidelná údržba.

Vytápění : ústřední teplovodní s kotlem na plyn.

Zastavěná plocha : 108 m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě : kanalizace, vodovod, plyn, elektro.

Plocha pozemků : 417 + 697 = 1.114 m<sup>2</sup>

Další příslušenství : garáž s dílnou, 2 dřevěné kolny, studna

Vlivy okolí : v obci zastávka autobusu, prodejna potravin, základní škola-1.stupeň

Pro porovnání nemovitosti použity informace z nabídek realitních kanceláří :

PŘÍKLAD č.1 Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, Volduchy

Lokalita : Volduchy, okres Rokycany

Popis : Dům o dvou nadzemních podlažích. Dům obsahuje 2 bytové jednotky 3+1 .

Zastavěná plocha : 300 m<sup>2</sup>, užitná plocha : 200 m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě : kanalizace, vodovod, plyn, elektro,

Plocha pozemků : 1100 m<sup>2</sup>

Další příslušenství : garáž

Cena : 2,300.000 Kč

Zdroj informace : Realitní kancelář PARVA, s.r.o., Havlíčkova 452/6, 301 00 Plzeň

Porovnání s oceňovanou nemovitostí :

+ větší užitná plocha (2b.j. 3+1)

- nezjištěno

0 stejná lokalita jako oceňovaná nemovitost, výskyt veškerých inženýrských sítí

PŘÍKLAD č.2 Prodej rodinného domu 300 m<sup>2</sup>, Osek

Lokalita : Osek u Rokycan

Popis : Podsklepený dům o dvou nadzemních podlažích. Možnost vestavby do půdního prostoru. Dům obsahuje 2 bytové jednotky 3+1.

Vytápění ústřední s kotlem na plyn a na tuhá paliva.

Zastavěná plocha : 130 m<sup>2</sup>, užitná plocha 300 m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě : kanalizace, vodovod, plynovod, elektro.

Plocha pozemku : 846 m<sup>2</sup>

Další příslušenství : 2 garáže

Cena : 2,500.000 Kč

Zdroj informace : Realitní kancelář M&M reality holding a.s., Krakovská 1675/2, 110 00 Praha

Porovnání s oceňovanou nemovitostí :

+ větší zastavěná plocha RD, větší užitná plocha (2 byty 3+1)

- neuvedeno

0 výskyt veškerých inženýrských sítí

PŘÍKLAD č.3 Prodej rodinného domu 226 m<sup>2</sup>, Kříše

Lokalita : Kříše u Břas, okres Rokycany

Popis : Podsklepený dům o dvou nadzemních podlažích obsahující 2 bytové jednotky 4+1 a 3+1. Garáž, dílna.

Zastavěná plocha včetně nádvoří : 446 m<sup>2</sup>, užitná plocha 226 m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě : kanalizace, vodovod, plyn, elektro.

Plocha pozemků : 1334 m<sup>2</sup>

Další příslušenství : garáž, kolna, hosp.budova-dílna, zahradní domek

Cena : 2,549.000 Kč

Zdroj informace : Realitní kancelář Bart Reality , s.r.o., Heršpická 813/5, 639 00 Brno

Porovnání s oceňovanou nemovitostí :

+ větší RD, větší užitná plocha (2 bytové jednotky : 4+1 a 3+1)

- nezjištěno

0 podobná lokalita, výskyt veškerých inženýrských sítí

Vyhodnocení srovnatelných nemovitostí :

Nabídková cena je snížena o 10 % z důvodu, že se nejedná o skutečnou prodejní cenu, ale pouze nabídkovou.

Číslo	Lokalita	Cena	Koeficient	Váha	Srovnatelná cena
1.	Volduchy	2,300.000 Kč	0,90	1	2,070.000 Kč
2.	Osek	2,500.000 Kč	0,90	1	2,250.000 Kč
3.	Kříše	2,549.000 Kč	0,90	1	2,294.100 Kč
Průměr :					2,204.700 Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY :

Stanovení vah pro použité způsoby oceňování :

Vzhledem ke skutečnosti, že druh posuzované nemovitosti je na trhu s nemovitostmi trvale obchodován lze k posuzované nemovitosti najít obdobné nemovitosti, které byly v nedávné době zobchodovány, případně jsou v současné nabídce – je ocenění touto metodou přisouzena váha 2. ocenění dle platného cenového předpisu je přisouzena váha 1.

	Váha	
Cena zjištěná podle cenového předpisu	1	2,313.843,63 Kč
Srovnatelná cena tržní z nabídky RK	2	2,204.700,00 Kč
Vážený průměr :		2,241.081,21 Kč

Spoluvlastnický podíl je vyjádřen v poměru mezi cenami nemovitostí zapsaných na LV č.118 a LV č.1086 vypočtenými dle cenového předpisu –přepočteným k obvyklé ceně celé nemovitosti.

Cena RD Volduchy č.p.323 dle cenového předpisu:

Celková cena :	Nemovitosti na LV č.118	Nemovitosti na LV č.1086
100 %	94,56 %	5,44 %
2,313.843,63 Kč	2,187.918,35 Kč	125.925.28 Kč

Cena RD Volduchy č.p.323 stanovená jako OBVYKLÁ CENA:

Celková cena :	Nemovitosti na LV č.118	Nemovitosti na LV č.1086
100 %	94,56 %	5,44 %
2,241.081,21 Kč	2,119.166,39 Kč	121.914.82 Kč

Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č.1086 :

Celkem : 2,119.166,39 Kč Podíl 1/12 z celku = 176.597,20 Kč

Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č.118 :

Celkem : 121.914,82 Kč Podíl 1/6 z celku = 20.319,14 Kč

**CELKEM : 196.916,34 Kč**

V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti a jejich vyhodnocení - jako podíl 1/12 z nemovitostí zapsaných na LV č.118 a podíl 1/6 z nemovitostí zapsaných na LV č.1086 z celkové obvyklé ceny nemovitosti č.p. 323 ve Volduchách včetně příslušenství , okres Rokycany

se stanovuje cena :200.000 Kč:

**ZÁVĚR :**

**V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti a jejich vyhodnocení - jako podíl 1/12 z nemovitostí zapsaných na LV č.118 a podíl 1/6 z nemovitostí zapsaných na LV č.1086 z celkové obvyklé ceny nemovitosti č.p. 323 ve Volduchách včetně příslušenství , okres Rokycany**

**se stanovuje cena : 200.000 Kč:**

**Slovy : dvěštisíckorunčeských**

Datum : 11.12.2010



*Ladislav Nový*

ing. Ladislav Nový

Příloha : krycí list	(1 x list formátu A4)
fotodokumentace	(1 x list formátu A4)
fotokopie výpisu z KN, LV č. 118	(2 x list formátu A4)
fotokopie výpisu z KN, LV č. 1086	(2 x list formátu A4)
kopie katastrální mapy	(1 x list formátu A4)
nabídky realitních kanceláří	(3 x list formátu A4)

**Znalecká doložka :**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 Spr 3682/90 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady specializace nemovitosti a pro základní obor stavebnictví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 889 - 71/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 889 - 71/2010.

Datum : 11.12.2010

*Ladislav Nový*

ing. Ladislav Nový