

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 39-7939/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku st.p.č. 174 jehož součástí je budova čp. 85 a pozemek p.č. 849, kat. území a obec Nemanice, okres Domažlice, kraj Plzeňský

Znalec:	Ing. Jan Ryšavý
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz

Zadavatel:	Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983
Adresa:	Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 26 vč 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 27.09.2022

Vyhotoveno: V Mariánských Lázních 30.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

1.2. Účel znaleckého posudku

pro stanovení tržní hodnoty

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

doložení zaměření stavby - půdorysy s výpisem vnitř. prostor

nabídkový list vyhotovil REALITY - České pošty, s.p.

Sdělení účastníků místního šetření ohledně tech. stavu, stavebních úprav/rekonstrukce hodnocených nemovitostí

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.9.2022 za přítomnosti Ing. Rostislav Míka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Postup určení ceny obvyklé zahrnuje :

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 podobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c/ určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna
- e/ výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen vč. zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f/ určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnoceného souboru upravených dat

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

- výpis z KN, LV č.14 pro k.ú. Nemanice ze dne 19.5.2022 - platnost k datu
hodnocení ověřena na cuzk.cz
- kopie kat. mapy a ortofotomapa - zdroj cuzk.cz
- mapa lokality - zdroj mapy.cz
- zaměření stavby pro pasportizaci (půdorysy podlaží) - zdroj zadavatel

- objednávka č. 4710102304 ze dne 19.9.2022
- místní šetření za účasti zástupce zadavatele Ing. Rost. Míky ze dne 27.9.2022 vč. zaměření a fotodokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad obvyklé ceny se použijí tyto oceňovací metody:

Pro hodnocení - stanovení OC uvedených hodnocených nemovitých se použije výpočet ceny administrativní, z toho pak výpočet věcné hodnoty a jako zásadní pro výslednou OC pak metoda porovnávací.

Pro stanovení ceny administrativní je budova zařazena podle svého převládajícího využití jako nemovitost k bydlení - bytový dům, když je to budova o třech nadzemních podlažích, s podsklepením a dvěma bytovými podlažími v podkroví.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Nemanice, k.ú. Nemanice

Adresa nemovité věci: Nemanice 85, 344 01 Nemanice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu přeneseno na Českou poštu, s.p.,
Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Nemanice je drobné vesnické sídlo na domažlicku s přístupem od Klenčí pod Čerchovem směrem k hraničnímu přechodu do Německa v Lískové a odtud do Nemanic - je to tak příhraniční lokalita v podhorském klimatu pohoří Český les s vrcholy kolem 800mn.m.

S okolními sídly - Čerchovem a vzdálenějšími Poběžovicemi je propojeno jen autobus. spoji.

Obec nemá ani základní obč. vybavenost a není zasíťovaná - jen páteřní komunikace je zpevněná, je tu vodovod a vrchní el. rozvody. Kanalizace chybí není plynovod.

Jde tak o obec nyní s víceméně rekr. zástavbou chalupami ve smíšené zástavbě s rod. domy a býv. usedlostmi, jsou zde i bytové panel. domy - nyní opuštěné a vybydlené. Obec je bez dostatku prac. příležitostí a s již horší dostupností větších měst.

Hodnocený dům RD s býv. poštovním úřadem byl vystavěn asi koncem 19.stol v centru obce při hlavní uliční komunikaci - silnici od Lískové a Čerchova.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Samostatná budova - býv. budova pošty s bytem je umístěna u hlavní ulice proti budově OÚ v Nemanicích v centrální části obce.

Budova je převážně podsklepená, přízemní stavba s podkrovím.

V suterénu jsou prostory býv. sklepů.

V přízemí jsou prostory používané jako poštovní úřad se soc. zázemím a vstup do budovy z boční strany a strany zadní do bytu.

V podkroví je je neužívaný byt 2+1 s vestavěnou koupelnou s WC.

V budově jsou převážně prostory sloužící k bydlení - komerční prostory jsou jen ve větší části přízemí.

K budově náleží rovinný pozemek se zahradou a náletovými, či ovocnými neudrž. stromy. Zde je pak i žumpa.

Budova není k datu hodnocení již delší dobu užívána a udržována - rozvody EI, a ZTI pravděpodobně již nejsou funkční.

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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: nájemní smlouva na dobu neurčitou s 6 měsíční výpovědní lhůtou

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům s nebyt. prostory
2. venkovní úpravy
3. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. rodinný dům s nebyt. prostory
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. pozemek
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: budova pošty Nemanice 85, kraj Plzeňský
 Adresa předmětu ocenění: Nemanice 85
 344 01 Nemanice
 LV: 14
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Domažlice
 Obec: Nemanice
 Katastrální území: Nemanice
 Počet obyvatel: 263
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 735,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{223,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,680}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. rodinný dům s nebyt. prostory

Zděná samostatně stojící stavba je převážně podsklepená, má dvě nadzemní podlaží, je bez podkroví.

Konstrukčně jde o klasicky provedenou masivní zděnou stavbu, podle typu a umístění v obci a podle použitých konstrukcí z roku 1920-25. Jde o původní stavbu rod. domu zastřešenou sedlovou střechou nad půdorysem tvaru zhruba obdelníku s přístavbou vstupu z boku na úrovni 1.np

Budova byla naposledy užívána v přízemí jako poštovní úřad, ve 2.np pak je byt 2+1.

Vnitřní prostory RD nejsou nyní již užívané a vybavené - chybí vybavení kuchyně, zař. předměty morálně i technicky dožilé.

Budova jako celek je po opravě odhadem z let sedmdesátých - to byla zřízena soc. zařízení v obou podlažích a bylo zřízeno vytápění el. akumul. kamny. Budova je pak s tehdy opravenou fasádou a střechou.

Budova byla vystavěna v době vzniku jako rodinný dům a k tomuto účelu může po provedení modernizace i nadále sloužit, popř. jako rekr. objekt.

Popis dispozice :

1.pp - suterén

chodba, sklepy - sklady

1.np - přízemí

Vstup od ulice do provozní místnost s přepážkou - pošta, kancelář, soc. zařízení - umyvadlo, WC a sklad.

2.np

byt 2+1 s koupelnou se sprchou, umyvadlem a WC, podstřešní komory - půdy.

Stáří a znehodnocení :

Stavba je podle odhadu z roku 1925, kdy byla vystavěna jako rodinný dům. Stavba je celkově podprůměrně udržovaná. Stavební úpravy před více jak 30ti roky již nemají vliv na celkovou životnost.

Vzhledem k celkovému jednotnému opotřebení konstrukcí PDŽ i PKŽ je opotřebení stanoveno lineární metodou.

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.pp	13,75*8,40-2,68*1,07/2-5,30*4,75 =	88,89	2,70 m
1.np	13,60*8,25-2,68*1,07/2+3,30*1,65 =	116,21	3,25 m
2.np	13,60*8,25 =	112,20	2,23 m
		317,30 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	(13,75*8,40-2,68*1,07/2)*(2,70) =	307,98
NP	vrchní stavba	(13,60*8,25-2,68*1,07/2)*(0,10+3,25+0,75)+3,30*1,65*(3,20) =	471,57
Z	zastřešení	(13,60*8,25)*(3,68/2)+1,25*1,70/2*5,40*2+5,40*2,43/2*2,85*2 =	255,32
Obestavěný prostor - celkem:			1 034,87 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm a 30cm	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové a nespalné v suterénu	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová - šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné štukové omítky	S	100
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady, podstandardní rozsah	P	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové a hladké	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné s krytinou	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	akumulační kamna	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	SV a TVU	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	kompletní do jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprch. kout,	P	100
25. Záchod	splachovací 3x	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	P	23,40	100	0,46	10,76
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	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	P	1,30	100	0,46	0,60
16. Vytápění	P	5,30	100	0,46	2,44
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
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	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7187

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7187
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 471,58
Plná cena: 1 034,87 m ³ * 3 471,58 Kč/m ³	=	3 592 633,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 97 / 145 = 66,9 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,9 \% / 100)$	*	0,331
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 189 161,85 Kč
Koeficient pp	*	1,050

Cena stavby CS	=	1 248 619,94 Kč
Rodinný dům s nebyt. prostory - zjištěná cena	=	1 248 619,94 Kč

2. venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
rodinný dům s nebyt. prostory	1 248 619,94 Kč
Celkem	1 248 619,94 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 248 619,94
3,50 % z ceny staveb	*
	0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **43 701,70 Kč**

3. pozemek

Pozemek je rovinný, zčásti zainvestovaný, dobře přístupný ze zpevněné uliční veřejné komunikace.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	223,-	1,050		234,15	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	174	390	234,15	91 318,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	849	178	234,15	41 678,70
Stavební pozemky - celkem			568	132 997,20	
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	132 997,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům s nebyt. prostory

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7187
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 471,58
Plná cena: 1 034,87 m ³ * 3 471,58 Kč/m ³	=	3 592 633,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 97 / 145 = 66,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,9 % / 100) * 0,331

Rodinný dům s nebyt. prostory - zjištěná cena = **1 189 161,85 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
rodinný dům s nebyt. prostory	1 189 161,85 Kč
Celkem	1 189 161,85 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

1 189 161,85

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 41 620,66 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemek

Porovnávací metoda

Pozemky v jednom FC se stavbou k bydlení v centrální části obce, pozemky řadové při ulici, tvarem obdelníkové, zainvestované jen zčásti, dobře dostupné.

Lokalita v obytné zástavbě obce - klidná poloha se stabilizovanou vesnickou zástavbou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání jsou použity údaje o prodeji parcel pro výstavbu rod. domů ve větších obcích/městech na domažlicku - zde např. prodej pozemku v obci Díly 852m², jednotková cena 750,- Kč/m², pozemek v obci Klenčí 1197m², jednotková cena 835Kč/m².

Jednotková cena hodnocených pozemků se zde navrhuje s ohledem na výrazně horší polohu a neúplné IS a dostupnost v intervalu 400-600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	174	390	500,00		195 000
ostatní plocha - manipulační plocha	849	178	500,00		89 000
Celková výměra pozemků		568	Hodnota pozemků celkem		284 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Budova čp. 85 v Nemanicích je umístěna v centrální části obce při hlavní ulici procházející celou obcí. Okolní zástavba je bezvýhradně rezidenční, prolínají i budovy obč. vybavenosti - blízká budova OÚ.

Je napojena na neúplné veřejné IS. Výměra pozemku podprůměrná.

Tech. stav RD je podprůměrný, morálně z i technicky opotřeбенé vybavení - zařiz. předměty jak v bytě v patře, tak i v přízemních NP - není již delší dobu užíváno.

RD je porovnán s prodeji domů pro bydlení (standardní RD a chsalupy) v této obci a blízkých obcích okolních na domažlicku.

Jednotkové ceny jsou poplatné poloze a tech. stavu, ale i doposud vyšší poptávce po standardním vlastnickém bydlení.

Pro porovnání je použita upravená podl. plocha - tzv. započitatelná plocha podle BA.

Výpočet započ. PP :

1.pp - suterén : sezonně zamokřené neužívané sklepy	54,71m ²
1.np - přízemí : nebytové prostory (býv. pošta)	85,43m ²
2.np (bydlení) : byt 2+1	74,41m ²

ZaP celkem 159,84m²

Užitná plocha:	159,84 m ²
Obestavěný prostor:	1 034,87 m ³
Zastavěná plocha:	116,21 m ²
Plocha pozemku:	568,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro porovnání jsou voleny standardně používané koeficienty pro porovnání - stavba je svými atributy průměrná.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RCh Třemešné - Bezděkov
Lokalita:	domažlicko
Popis:	<p>Původní drobná usedlost je umístěná u ulice na okraji obce.</p> <p>Je to zděná, klasicky provedená stavba rodinného domu z roku 1902 tehdy stavěná s bytem 2+1, nyní je po postupné rekonstrukci a modernizaci a přístavbě prováděné od roku 1989 současnými majiteli, kteří RD užívali nejprve pro rekreaci a nyní i trvale pro bydlení.</p> <p>RD je přízemní, nepodsklepená stavba s podkrovím v sedlové střeše.</p> <p>Po stavebních úpravách a přístavbě verandy a podkroví je RD s jedním bytem 4+1, malou koupelnou, WC.</p> <p>Nyní má obnovené rozvody ZTI, EI, ÚT s krbem s výměníkem, plast. okna, podlahy plovoucí a KD, obnovená plech. krytina, koupelna, kuchyně s el. sporákem. Úroveň vybavení odpovídá postupně obnově a již morálně zastaralé.</p> <p>Stavba napojena v místě na veřejné IS - vodovod, kanalizace, el. rozvod.</p> <p>Stavba je nyní sezonně užívána majiteli a je udržovaná, bez zjevných závad</p>
Pozemek:	1 034,00 m ²
Obestavěný prostor:	386,00 m ³
Užitná plocha:	116,60 m ²
Zastavěná plocha:	76,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realiz. prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - nízká výměra	0,85
K3 Poloha - větší obec - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší	0,80
K5 Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - vyšší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled	0,95



Zdroj: V 2952/2022-410

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realiz. prodej; Velikosti objektu - nízká výměra; Poloha - větší obec - lepší; Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší; Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší; Vliv pozemku - vyšší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 760 000	116,60	23 671	0,50	11 836

Název: RCh Mlýnec - Postřekov**Lokalita:** domažlicko

Popis: RCh se nachází se v centru obce a je postavena na pozemku o rozloze 347 m². Dvoupodlažní, částečně podsklepená budova, se skládá z obytné části a stodoly, která na ni navazuje. Dispozičně je rozdělena na vstupní předsiň, světnici, ložnici, obývací pokoj, spíž, koupelnu a WC. Ve 2. nadzemním podlaží je dále obytný prostor nad schody a další ložnice. Chalupa je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, vytápění je řešeno kachlovými kamny ve světnici, krbem v obývacím pokoji a elektrickými přímotopy. Okna jsou původní dřevěná, podlahy kryjí prkna, na nich koberce nebo lino a dlažba. Na střeše jsou eternitové šablony. Východou je studna s užitkovou vodou

Pozemek: 347,00 m²**Užitná plocha:** 106,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - nízká výměra	0,85
K3 Poloha - lepší - větší obec	0,90
K4 Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší	0,85
K5 Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled	0,95



Zdroj: sreality

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - nízká výměra; Poloha - lepší - větší obec; Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší; Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/22	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 650 000	106,00	25 000	0,50	12 500

Název: RD Postřekov**Lokalita:** domažlicko

Popis: Dům je o dispozici 4+1, užitné ploše 94 m² a dalšího půdního prostoru 21,5 m². Je kompletně podsklepený. Sklep je 2 úrovněový, takže ideální pro skladování ovoce a zeleniny. Součástí sklepa je také místnost pro palivo, skladiště a dílna. Sklep je přístupný z domu i z venku.

Po vstupu do domu, projdeme přes zádveří do zvýšeného přízemí, kde se nachází 2 pokoje, kuchyň, koupelna a spíž. Po dřevěném schodišti se dostaneme do obytného podkroví, kde je jsou k dispozici další 2 pokoje a půdní prostory. Podlahy jsou betonové pokryté koberci, linem či parketami.

Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím bojleru. Topení je řešeno kotlem na tuhá paliva a v místnostech jsou osazeny radiátory. V pokojích v přízemí jsou ještě navíc k dispozici kamna. Jako další zdroj je zde možné využít také přímotop na noční proud, který se momentálně nevyužívá.

Parkovat je možné v zahradě před domem nebo na ulici u domu. Ohledně dopravy je v obci silnice II. a III. třídy, autobus a vlak.

V obci je k dispozici místní úřad, pošta, knihovna, MŠ a ZŠ, sportoviště, obchod s potravinami, hospoda, restaurace, pneuservis, muzeum krojů a hasičské muzeum.

Pozemek: 423,00 m²

Užitná plocha: 132,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - nižší výměra	0,95
K3 Poloha - lepší - větší obce	0,90
K4 Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší	0,85
K5 Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled	0,95



Zdroj: sreality

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - nižší výměra; Poloha - lepší - větší obce; Provedení a vybavení - dobrý tech. stav - lepší; Celkový stav - IS veřejné, dostupnost lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled;

Cena [Kč] k 10/22	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	132,00	22 652	0,56	12 685

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání na podkladě v současné době na trhu uplatněných RD podobného typu a polohy. Jednotková cena pak je v korelaci k současným cenám na trhu, když se již jedná o výrazně hůře vybavený RD v problematické lokalitě v nezainvestované obci v blízkosti hranic s Německem, kde jediným kladem je dobrá možnost dojíždění za prací na Německou stranu.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 836 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 340 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 685 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 340 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	159,84 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 972 426 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. rodinný dům s nebyt. prostory	3 592 633,99 Kč	1 189 161,85 Kč
2. venkovní úpravy	41 620,66 Kč	41 620,66 Kč
Celkem:	3 634 254,65 Kč	1 230 782,51 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. rodinný dům s nebyt. prostory	1 248 619,90 Kč
2. venkovní úpravy	43 701,70 Kč
3. pozemek	132 997,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 425 318,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 425 320,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístadvacetpěttisíctřístadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 425 320 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístadvacetpěttisíctřístadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům s nebyt. prostory	1 189 161,90 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	41 620,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemek	284 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Porovnávací hodnota	1 972 425,60 Kč

Porovnávací hodnota	1 972 426 Kč
Věcná hodnota	1 514 783 Kč
z toho hodnota pozemku	284 000 Kč

Silné stránky

možnost dojíždění do blízkého Německa

Slabé stránky

horší tech. stav

dožilé prvky PKŽ

neúplné IS

obec bez vybavenosti

Obvyklá cena

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

OC je stanovena porovnávacím způsobem podle vzorku na trhu realizovaných a i nyní umístěných a charakterem obdobných RD v okolí do 10km.

5. ZÁVĚR

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2022	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 39-7939/2022 evidence posudků.

V Mariánských Lázních 30.09.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý
Na Průhonu 731/57A
353 01 Mariánské Lázně





z ulice



1.pp



přízemí



WC



podkroví



kuchyně



schodiště

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2022 15:15:02

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 174	390	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nemanice, č.p. 85, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174				
849	178	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Jiná listina ze dne delimitační protokol ze dne 30.09.1991.
POLVZ:30/1995 Z-10800030/1995-401
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

- 23 -

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2022 15:15:02

Obec: 554006 Nemanice

List vlastnictví: 14

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.05.2022 15:17:04

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 2



