



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3760-024/17

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 420 pro obec Plzeň, katastrální území Červený Hrádek u Plzně, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město a to:

- pozemek p.č. st. 355/72 - zastavěná plocha a nádvoří a stavba - rodinný dům Červený Hrádek č.p. 249 postavený na pozemku p.č. 355/72
- pozemek p.č. 355/73 - zastavěná plocha a nádvoří - jiná stavba bez č.p./č.e. postavená na pozemku p.č. 355/73
- pozemek p.č. 355/91 - zastavěná plocha a nádvoří - jiná stavba Červený Hrádek č.p. 336 postavená na pozemku p.č. 355/91

- pozemek p.č. 355/60 - trvalý travní porost
- pozemek p.č. 355/61 - zahrada

a to vše včetně všech součástí a všeho příslušenství

Objednavatel znaleckého posudku: Gaute a.s.
Lidická 2006/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: pro účely insolvenčního řízení sp.zn. KSPL 27 INS
12295/2010

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

Znalecký posudek obsahuje 26 stran včetně titulního listu (z toho 6 stran příloh). Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Plzni 6.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 420 pro obec Plzeň, katastrální území Červený Hrádek u Plzně, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město a to:

- pozemek p.č. st. 355/72 - zastavěná plocha a nádvoří a stavba o výměře 206 m², jehož součástí je stavba - rodinný dům Červený Hrádek č.p. 249
- pozemek p.č. 355/73 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 115 m², jehož součástí je stavba - jiná stavba bez č.p./č.e.
- pozemek p.č. 355/91 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m², jehož součástí je stavba - jiná stavba Červený Hrádek č.p. 336
- pozemek p.č. 355/60 - trvalý travní porost o výměře 1336 m²
- pozemek p.č. 355/61 - zahrad^a o výměře 607 m²

Odborná definice zadaného úkolu:

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení vyjma *Komentáře k určování obvyklé ceny* MFČR. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádějí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřijatelná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem rozdílnost výsledků.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(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, případně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ konec ustanovení.

Ministerstvo financí ČR ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Citují: „Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné **cenu** zjistit, není jiná možnost než **použití oceňovacího předpisu**. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifčnosti nemovitosti nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.“ konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného Ing. Pavlem Maštálkou, ředitelem odboru cenové politiky. Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu koeficientu prodejnosti, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase, o $\pm 30\%$ a po novelizaci i použití porovnávacích metod u staveb a BJ, obdobně pak i použití indexace upravující základní cenu pozemků přibližující se trhu. V tomto smyslu se lze opřít i o nálezy Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2). věta poslední, a odkazuje se v § 4 na

vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, vyjma § 2 cit. zákona, kde po novelizaci je obligatorně obvyklá cena jako *hodnota věci určena porovnáním*. K jejímu určování vydalo MF ČR *Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014*, který podmiňuje porovnávací postup jen z průkazně zjištěných realizovaných smluvních cen srovnatelných nemovitostí o 8-15 statisticky významných vzorků. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nahrazuje se zjištěnou cenou podle cenových přepisů. Takovéto ustanovení pak v případech, kdy porovnání pro nedostatek relevantních a přezkoumatelných podkladů nelze použít, vylučovalo stanovení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení zákona o oceňování majetku v platném znění i když z důvodové zprávy k doplnění § 2 lze odvozovat, že je chápána ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů, (IVS) ve kterých je zakotvena podmínka „běžného prodeje, kdy kupující je ke koupi motivován, ale není k ní nucen a ani nechce kupovat za každou cenu. Obdobně prodávající nemá přemrštěné cenové nároky a není také nucen nebo připraven prodat za každou cenu. Kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku a o stavu trhu k datu ocenění. Každá ze stran jedná ve vlastním zájmu a rozumně tak, aby dosáhla pro ni co nejlepší cenu. Přitom se předpokládá, že majetek byl na trhu prezentován nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil jeho prodej za nejvýhodnější cenu.“ Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, (vyjma snad *Komentáře k určování obvyklé ceny vydaného MF ČR*), která se zjišťuje pouze trhem a cena je hodnota majetku (služby) vyjádřená v penězích na trhu. **Cena se nedá vypočítat.**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 249
Adresa předmětu ocenění: Borůvková 249/11
31200 Plzeň
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-město
Obec: Plzeň
Katastrální území: Červený Hrádek u Plzně
Počet obyvatel: 169 858
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 039,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 420 ze dne 2.5.2017
- snímek katastrální mapy
- situace
- skutečnosti zjištěné na místě
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Komora Jaroslav Ing. CSc. a Komorová Světlana Ing., Borůvková 249/11, 312 00 Plzeň, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Komora Jaroslav Ing. CSc. a Komorová Světlana Ing., Borůvková 249/11, 312 00 Plzeň, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

ověřena dle možností na místě

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci leží v Červeném Hrádku, který je okrajovou částí města Plzně, v ulici Borůvková. Příjezd a příchod z Červenohrádecké ulice po zpevněné komunikaci. Okolí nemovitosti je zastavěno rodinnými domy. V místě jsou položeny všechny inž. sítě. Stavbě technický stav je celkem dobrý, nemovitosti nejsou delší dobu užívány a k znovuzprovoznění budou potřebné finanční prostředky. Poloha k bydlení je celkem dobrá, mírně znehodnocena sousedstvím lesa.

Příslušenství: zpevněné plochy, přípojky vody a kanalizace, oplocení obložené keramickou dlažbou, a dřevěné laťování, studna, 2*vrata, 2*vrátka, zatravňovací tvárnice, trvalé okrasné a ovocné porosty

8. Obsah znaleckého posudku

LV 420 - Rodinný dům s budovou s bazénem

1. Rodinný dům č.p. 249
2. Budova na poz.p.č. 355/73
3. Pozemky - část LV 420

LV 420 - Kanceláře - Bunkr

1. Kanceláře - Bunkr na poz.p.č. 355/91
2. Pozemky p.č. 355/91 a p.č. 355/61

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sousedství s lesem	I	-0,15

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,880$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,827$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,827$

LV 420 - Rodinný dům s budovou s bazénem

1. Rodinný dům č.p. 249

Rodinný dům je volně stojící, přízemkový s podkrovím, částečně podsklepený a obsahuje: v 1.PP technické místnosti, dílnu, sklípek, WC, v 1.NP chodba, byt 2+kk, technickou místnost, koupelnu se sprchovým koutem, WC, z chodby přístup do dvougaráže (shrnovací vrata, keramická dlažba), schody do podkroví, v podkroví hala, šest obytných místností, z toho dvě nad garáží, 2*koupelna, 2*WC, v hale osazena malá kuchyňská linka.

Základy betonové s izolací, zdivo cihelné Porotherm, částečně popraskané, stropy keramické do I nosičů, krov sedlový vázaný podbitý, zčásti zateplený, krytina krovu betonová Bramac, klempířské konstrukce měď, okna plastová, dveře náplňové, vchodové plastové, podlahy keramická dlažba, plovoucí, vnitřní obklady keramické, vnější a vnitřní omítky vápenné, vytápění ústřední plynovým kotlem vč. ohřevu vody (z části podlahové vytápění), rozvod studené a teplé vody, elektro 230/400 V, slaboproudé rozvody, zabezpečovací technika.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeň 2
Stáří stavby:	18 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 378,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	7,80*10,00	=	78,00 m ²
1.NP:		=	206,00 m ²
podkroví:		=	206,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	78,00 m ²	2,70 m
1.NP:	206,00 m ²	2,90 m
podkroví:	206,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(7,80*10,00)*(2,70)	=	210,60 m ³
1.NP:	(206,00)*(2,90)	=	597,40 m ³
podkroví:	(206,00)*(2,30)	=	473,80 m ³
krov:	206,00*0,80	=	164,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 446,60 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	490,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 6,28	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 18 let:

$$s = 1 - 0,005 * 18 = \mathbf{0,910}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{0,967}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,940**

Index polohy pozemku **I_P = 0,880**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,378,- \text{ Kč/m}^3 * 0,967 = 3\,266,53 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,446,60 \text{ m}^3 * 3\,266,53 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,880 = 3\,908\,819,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,908\,819,69 \text{ Kč}}$$

2. Budova na poz.p.č. 355/73

Jedná se o stavbu s bazénem, fitcentrem a saunou - není delší dobu užíváno. Filtrační technologie nefunkční.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	115,00+(3,00*5,00*2,20)	=	148,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	148,00 m ²	3,00 m	444,00
Součet	148,00 m ²		444,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 444,00 / 148,00 = 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 148,00 / 1 = 148,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(148,00)*(3,00)	=	444,00 m ³
krov	115,00*0,50	=	57,50 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	444,00 m ³
krov	Z	57,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		501,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	traverzy do hurdisku	S	100
4. Krov, střecha	sedlový	S	100
5. Krytiny střech	Bramac	S	100
6. Klempířské konstrukce	měď	N	100

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody		P	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	třířázová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,36
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9836

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9646
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9836
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 342,94
Plná cena: 501,50 m ³ * 5 342,94 Kč/m ³	=	2 679 484,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 875 639,09 Kč
Koeficient pp	*	0,827
Cena stavby CS	=	1 551 153,53 Kč
Budova na poz.p.č. 355/73 - zjištěná cena	=	1 551 153,53 Kč

3. Pozemky - část LV 420

Zastavěná plocha p.č. 355/72 a p.č. 355/73 tvoří souvislý celek s trvalým travním porostem p.č. 355/60. Terén pozemku je rovinatý.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,880$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,880 = 0,827$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 039,-	0,827		1 686,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	355/72	206,00	1 686,25	347 367,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	355/73	115,00	1 686,25	193 918,75
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	355/60	1 336,00	1 686,25	2 252 830,-
Stavební pozemky - celkem			1 657,00		2 794 116,25

Pozemky - část LV 420 - zjištěná cena = **2 794 116,25 Kč**
LV 420 - Kanceláře - Bunkr

1. Kanceláře - Bunkr na poz.p.č. 355/91

Jedná se o bývalé kancelářské prostory umístěné v 1.PP a obsahuje kanceláře, WC, sklípek na víno, přístupové schodiště. Stavebně technický stav není dobrý, viditelná vlhkost, která je způsobena nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti. Osazeny světlíky, které zajišťují denní osvětlení.

Základy betonové s izolací, zdivo cihelné s vnější izolací proti vnější vlhkosti, stropy s vodotěsnou izolací, vnitřní omítky vápenné, obklady keramické, okna plastová do schodiště, dveře náplňové, podlahy keramická dlažba, vytápění ústřední plynové, elektro 230 V. V terénu okolo stavby jsou osazeny odvodňovací drenáže.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	90,00+7,50*1,30	=	99,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	99,75 m ²	2,50 m	249,38
Součet	99,75 m ²		249,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 249,38 / 99,75 = 2,50 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 99,75 / 1 = 99,75 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(90,00+7,50*1,30)*(2,50)$	=	249,38 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	249,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		249,38 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9862

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,1400

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

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

* 1,1000

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

* 2,1430

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 985,42

Plná cena: 249,38 m³ * 6 985,42 Kč/m³

= 1 742 024,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 60 = 38,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 38,3 % / 100)

* 0,617

= 1 074 828,83 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

stavba delší dobu nevyužívaná

Srážka za morální opotřebení: 1 074 828,83 * 5 % =

- 53 741,44 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 021 087,39 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 1 051 720,01 Kč

Kanceláře - Bunkr na poz.p.č. 355/91 - zjištěná cena

= 1 051 720,01 Kč

2. Pozemky p.č. 355/91 a p.č. 355/61

Zastavěná plocha p.č. 355/91 tvoří souvislý celek se zahradou p.č. 355/61. Terén pozemků je rovinný.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

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 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,819}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,819 = 0,819$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 039,-	0,819		1 669,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	355/91	90,00	1 669,94	150 294,60
§ 4 odst. 1	zahrada	355/61	607,00	1 669,94	1 013 653,58
Stavební pozemky - celkem			697,00		1 163 948,18

Pozemky p.č. 355/91 a p.č. 355/61 - zjištěná cena = 1 163 948,18 Kč

C. REKAPITULACE

LV 420 - Rodinný dům s budovou s bazénem

1. Rodinný dům č.p. 249	3 908 819,70 Kč
2. Budova na poz.p.č. 355/73	1 551 153,50 Kč
3. Pozemky - část LV 420	2 794 116,30 Kč

LV 420 - Rodinný dům s budovou s bazénem - celkem: 8 254 089,50 Kč

LV 420 - Kanceláře - Bunkr

1. Kanceláře - Bunkr na poz.p.č. 355/91	1 051 720,- Kč
2. Pozemky p.č. 355/91 a p.č. 355/61	1 163 948,20 Kč

LV 420 - Kanceláře - Bunkr - celkem: 2 215 668,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 10 469 757,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 10 469 760,- Kč

slovy: Desetmilionůčtyřistašedesátdevěttisíc sedmsetšedesát Kč

Úkolem znalce bylo ocenit obvyklou cenou (tržní hodnotou) nemovité věci - zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 420 pro obec Plzeň, katastrální území Červený Hrádek u Plzně, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, ke dni místního šetření tj. 3.5.2017.

Oceňované nemovité věci leží v Červeném Hrádku, který je okrajovou částí města Plzně, v ulici Borůvková. Příjezd a příchod z Červenohrádecké ulice po zpevněné komunikaci. Okolí nemovitosti je zastavěno rodinnými domy. V místě jsou položeny všechny inž. sítě. Stavbě technický stav je celkem dobrý, nemovitosti nejsou delší dobu užívány a k znovuzprovoznění budou potřebné finanční prostředky. Poloha k bydlení je celkem dobrá, mírně znehodnocena sousedstvím lesa.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu se zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších úprav, § 2 odstavec 1, kde je psáno, že obvyklá cena může být pouze stanovena, když je provedeno ocenění porovnáním. Tento posudek tyto předpoklady naplňuje.

Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených:

Závady s nemovitostí spojené, vyjma zástavních práv a exekučních příkazů nebyly zjištěny.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - inž. sítě nemá vliv na cenu obvyklou (tržní hodnotu).

Na základě všech uvedených skutečností v ocenění a použitých metod stanovuje se obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí zapsaných na části LV 420 pro k.ú. Červený Hrádek u Plzně, a to pozemku parcelní číslo 355/72 s rodinným domem Červený Hrádek, č.p. 249, stojícím na pozemku parcelní číslo 355/72, pozemku parcelní číslo 355/73 s jinou stavbou bez čp/če, stojící na pozemku parcelní číslo 355/73, a pozemku parcelní číslo 355/60, úhrnem ve výši

8 254 090,-Kč

Na základě všech uvedených skutečností v ocenění a použitých metod stanovuje se obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí zapsaných na části LV 420 pro k.ú. Červený Hrádek u Plzně, a to pozemku parcelní číslo 355/91 s jinou stavbou Červený Hrádek, č.p. 336, stojící na pozemku parcelní číslo 355/91, a pozemku parcelní číslo 355/61, úhrnem ve výši

2 215 670,-Kč

V Plzni 6.5.2017

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni - správa soudů ze dne 22.5.1981, č. j. Spr. 1749/81 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady nemovitostí, rozšířeno dne 14.9.2001 pod č.j. Spr. 1494/01 pro obor ekonomika, odvětví oceňování podniku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3760-024/17 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z KN LV 420
Snímek katastrální mapy
Situace
Fotodokumentace